

Bestemmingsplan

Opbroek, geluidcontour Cattelaar

Gemeente Rijssen-Holten

Datum: 9 november 2015
Projectnummer: 150425
ID: NL.IMRO.1742.BPRW2015005-0301



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
4	Milieuaspecten	8
4.1	Bodem	8
4.2	Geluid	8
4.3	Luchtkwaliteit	9
4.4	Flora en fauna	9
4.5	Externe veiligheid	10
4.6	Archeologie	10
4.7	Water	11
4.8	Bedrijven en milieuzonering	11
4.9	Geur	12
4.10	Verkeer en parkeren	12
4.11	Economische uitvoerbaarheid	12
5	Wijze van bestemmen	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Dit bestemmingsplan	15
6	De procedure	17
6.1	Overleg	17
6.2	Zienswijzen	17

Bijlagen

- Bijlage 1: Van der Poel Milieu Advies B.V. (2015), Verkennend bodemonderzoek Oosterhofweg (Opbroek) Rijssen. Projectnummer: 2015.007. Januari 2015
- Bijlage 2: Buijvoets (2015), Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Opbroek te Rijssen. Projectnummer: 15.037. Oktober 2015

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds een aantal jaar is de gemeente Rijssen-Holten bezig met de ontwikkeling van een nieuwe wijk, Het Opbroek. Op 14 februari 2013 is het bestemmingsplan voor de eerste fase vastgesteld.

Inmiddels is bij de uitgifte van de gronden gebleken dat de bouwvlakken te beperkend zijn. De gemeente is voornemens de toegestane snelheid in het gebied door middel van een verkeersbesluit te wijzigen van 50 km/u naar 30 km/u. Omdat de geluidbelasting op de woningen hierdoor afneemt, is een nieuw akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bouwvlakken verruimd kunnen worden. Om deze aanpassing mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing plangebied

Het gebied Het Opbroek is gelegen aan de oostzijde van Rijssen. Het plangebied betreft slechts een klein deel van dit gebied. Het betreft een deel van de doorgaande weg door het plangebied, de Ringweg en kleine delen van de aan deze weg grenzende woonbestemming.

Hieronder is een globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Het Opbroek fase 1, Rijssen'. De gronden van het plangebied hebben de bestemmingen 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - Patio', 'Wonen - Vrijstaand' en 'Groen'. Binnen de woonbestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven. Deze voldoen niet aan de huidige wensen. In het huidige bestemmingsplan is in artikel 13.1 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt af te wijken van het geldende plan om daarmee bouwgrenzen tot maximaal 5 meter te verschuiven. Dit voldoet echter niet geheel, aangezien het uitgevoerde akoestisch onderzoek ruimte biedt voor een grotere verschuiving dan 5 meter. Om deze reden moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.



Vigerend bestemmingsplan 'Het Opbroek fase 1, Rijssen' met aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied. Hierin wordt de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en het plangebied besproken. Hoofdstuk 3 bevat een inventarisatie van het geldende beleid. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten. Onderwerpen die in dit hoofdstuk aan bod komen zijn: bodemkwaliteit, archeologie, bedrijven en milieuzonering, geur, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie, water en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure, die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Rijssen-Holten, ten oosten van de kern Rijssen. Sinds een aantal jaar is de gemeente Rijssen-Holten bezig met de ontwikkeling van een nieuwe wijk, Het Opbroek. Op 14 februari 2013 is het bestemmingsplan voor de eerste fase vastgesteld.

2.2 Toekomstige situatie

Inmiddels is bij de uitgifte van de gronden gebleken dat de bouwvlakken te beperkend zijn. Ten tijde van het nu geldende bestemmingsplan is de locatie van de bouwvlakken afgestemd op de 48 dB contour van de Ringweg, waarbij destijds als uitgangspunt een maximumsnelheid van 50 km/uur is gehanteerd. De gemeente is nu op basis van ervaringen in andere wijken in de gemeente, voornemens de toegestane snelheid in het gebied door middel van een verkeersbesluit te wijzigen van 50 km/u naar 30 km/u. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede en past binnen een duurzame en veilige inrichting van de openbare ruimte.

Door de snelheidsverlaging neemt de geluidbelasting op de woningen af. Hierdoor, is een nieuw akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bouwvlakken grenzend aan de Ringweg (centrale ontsluitingsweg door het plangebied) verruimd kunnen worden in de richting van de Ringweg. Hiermee kan een logische en meer praktische verkaveling worden bewerkstelligd. Om deze aanpassing mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de nieuwe en de huidige plangrens aangegeven.



Nieuwe grenzen aangegeven op stedenbouwkundig plan



Huidige grenzen aangegeven op stedenbouwkundig plan

3 Beleidskader

Voorliggend plan betreft enkel de (relatief geringe) vergroting van enkele bouwvlakken. Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gezien de beperkte ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn er geen beleidsaspecten die een rol spelen.

4 Milieuaspecten

4.1 Bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een functiewijziging. De huidige bestemmingen blijft namelijk gehandhaafd. Het plan betreft enkel de vergroting van enkele bouwvlakken binnen het bestaande bestemmingsvlak dat reeds bestemd was voor 'Wonen', er worden geen woningen toegevoegd in het plangebied. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Overigens is ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied door Van der Poel Milieuadvies B.V. een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. De gestelde hypothese dat de locatie als 'niet-verdacht' beschouwd kan worden is niet juist gebleken op basis van het aangetoonde licht verhoogde gehalte aan kwik in de bovengrond en de aangetoonde matig verhoogde concentratie aan barium en licht verhoogde concentratie aan zink en molybdeen in het grondwater. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht gezien de geringe verhogingen.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in de bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is juist gebleken.

Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen op een bepaalde afstand van de woningen.

Onderzoek

In oktober 2015 is door Buijvoets een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012" ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II.

¹ Van der Poel Milieu Advies B.V. (2015), Verkennend bodemonderzoek Oosterhofweg (Opbroek) Rijssen. Projectnummer: 2015.007. Januari 2015.

² Buijvoets (2015), Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Opbroek te Rijssen. Projectnummer: 15.037. Oktober 2015.

In het rekenmodel (DGMR-Geomilieu V2.61) zijn schematisch opgenomen:

- de wegvakken met intensiteiten,
- de objecten en verharde bodemgebieden,
- waarneempunten met een waarneemhoogte van 1.5 m boven de vloer op een hoogte van 4.5 m boven het maaiveld.

De algemene bodemfactor is 1 (zachte ondergrond) en het reflecterende object aan de overzijde is 40% uitgaande van een reflecterende bebouwing met 50% openingen (tussen de woningen). Voor het wegdek van de ringweg is gerekend met het referentie wegdek (dicht asfalt beton).

In onderstaande tabel staan de intensiteit en afstand van de 48 dB geluidbelasting tot de wegas bij een snelheid van 30 km/uur. Naarmate de afstand van de ringweg tot de ontsluiting met de rotonde toeneemt neemt de verkeersintensiteit af waardoor ook de afstand tot de 48 dB contour afneemt.

intensiteit ringweg	afstand 48 dB tot wegas bij 50% reflectie (meters)
2706	13
1391	8
860	5.5
786	5

Intensiteit en afstand van de 48 dB geluidbelasting tot de wegas (bron: Buijvoets)

Wanneer woningen buiten de 48 dB contour worden gebouwd is sprake van een aanvaard woon- en leefklimaat voor het aspect wegverkeerslawaai.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan maakt slechts de vergroting van enkele bouwvlakken mogelijk, er worden geen woningen toegevoegd in het plangebied. Ten gevolge hiervan zal het aantal vervoersbewegingen over de weg niet wijzigen. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de aanwezige ecologische waarden van het gebied. De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: de bescherming van gebieden en de bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet en de Omgevingsvisie. De soortbescherming is geregeld via de Flora- en faunawet.

De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel. Dit houdt in dat van elke initiatiefnemer verlangd wordt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Het bestemmingsplan maakt slechts de vergroting van enkele bouwvlakken binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' mogelijk, er worden geen woningen toegevoegd in het plangebied. Bovendien zijn de betrokken gronden op basis van het geldende bestemmingsplan reeds bouwrijp gemaakt en derhalve intensief bewerkt. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen gevolgen op het gebied van flora en fauna.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Om een bestemmingsplan te kunnen vaststellen is het noodzakelijk om aan te tonen dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten of wegen, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden, bevinden die op basis van de veiligheidsafstanden mogelijk risico's kunnen opleveren voor de aanwezigen binnen het invloedsgebied.

Het bestemmingsplan maakt slechts de vergroting van enkele bouwvlakken binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' mogelijk, er worden geen woningen toegevoegd in het plangebied. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen gevolgen op het gebied van externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt van de wet is het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Het Opbroek fase 1, Rijssen' is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Omdat voor het plangebied al archeologische on-

derzoeken zijn uitgevoerd en omdat uit de onderzoeken voor het plangebied geen archeologische waarden naar voren zijn gekomen, is het opnemen van een dubbelbestemming ten behoeve van de archeologie niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. Deze paragraaf bevat de watertoets voor de ontwikkeling van het plangebied.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Het Opbroek fase 1, Rijssen' is een watertoets uitgevoerd. In deze watertoets is uiteengezet welke gevolgen het plan heeft voor de waterhuishouding (grondwater en oppervlaktewater). Dit bestemmingsplan maakt slechts de vergroting van enkele bouwvlakken binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' mogelijk, er worden geen woningen toegevoegd in het plangebied. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen gevolgen op het gebied van water.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Het Opbroek fase 1, Rijssen' is een notitie opgesteld waarin de omliggende bedrijven (inclusief hun vergunningen) van het plangebied zijn aangegeven. Tevens is gekeken of de afstand tussen deze bedrijven en de nieuwe woningen voldoende groot is. De bedrijven buiten het plangebied hebben geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de beoogde woningbouwlocatie Het Opbroek. Dit bestemmingsplan maakt bovendien slechts de vergroting van enkele bouwvlakken mogelijk, er worden geen woningen toegevoegd in het plangebied. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen gevolgen op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.9 Geur

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een geuronderzoek uitgevoerd³ op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Voor de realisatie van het plangebied moet er voor het aspect geur een geurbeleid opgesteld worden in een geurverordening. Een dergelijke geurverordening is in september 2011 vastgesteld. Om deze reden vormt geur geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Dit bestemmingsplan maakt bovendien slechts de vergroting van enkele bouwvlakken mogelijk, er worden geen woningen toegevoegd in het plangebied. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen gevolgen op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan maakt slechts de vergroting van enkele bouwvlakken mogelijk, er worden geen woningen toegevoegd in het plangebied. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen gevolgen op het gebied van verkeer en parkeren.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor gronden waarvoor men voornemens is een bouwplan op te stellen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het bouwplan gedefinieerd.

In het onderhavige bestemmingsplan is geen bouwplan voorzien als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

De kosten voor de bestemmingsplanherziening komen ten laste van de gemeente Rijssen-Holten. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

³ Geurgebiedsvisie Opbroek, Gebiedsgericht geurbeleid in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., 11 juli 2011, projectnummer: 233715.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
 - 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' gere-

geld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouwen/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - Patio' en 'Wonen - Vrijstaand' opgenomen.

Verkeer - Verblijf (artikel 3)

De hoofdontsluitingsweg en de overige wegen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Op deze gronden is het toegestaan om wegen aan te leggen met een functie voor de ontsluiting van de aanliggende gronden, inclusief verkeers(veiligheids)voorzieningen (zoals een rotonde, verbreding en versmalling van de wegen), pleinen en parkeerterreinen, groen- en speelvoorzieningen, water, fiets- en voetpaden, openbare nutsvoorzieningen, bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen (zoals bermbeplanting, bushaltes, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en dergelijke) en waterhuishoudkundige doeleinden.

Op deze gronden mogen enkel gebouwen ten behoeve van de nutsvoorzieningen gebouwd worden met een maximaal oppervlak van 20 m³ en een maximale bouwhoogte van 3 m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan op deze gronden mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter voor speelvoorzieningen, 8 meter voor lichtmasten en 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (artikel 4 en 5)

Voor de functie wonen zijn meerdere bestemmingen opgenomen, namelijk:

- Wonen - Patio (artikel 4): binnen deze bestemming zijn patiwoningen en twee aaneen gebouwde woningen toegestaan;
- Wonen - Vrijstaand (artikel 5): binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Op enkele percelen is een specifieke aanduiding aangegeven waardoor daar ook dubbele woningen mogelijk zijn. Ook zijn twee locaties aangewezen als woon-werk locaties;

Flexibiliteit

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gekozen voor enige flexibiliteit. Hiervoor is gekozen omdat het nog niet geheel zeker is, dat de reeds opgestelde verkaveling voor het plangebied ook daadwerkelijk op deze manier wordt uitgevoerd. Het is mogelijk dat op enkele plaatsen vrijstaande woningen worden vervangen door dubbele woningen. Ook is het mogelijk om dubbele woningen te realiseren in plaats van rijtjeswoningen. Dit is geheel afhankelijk van de marktontwikkeling. Om niet elke keer een nieuw bestemmingsplan te moeten vaststellen omdat de keuze voor een vrijstaande of

dubbele woning is veranderd, is dit bestemmingsplan flexibel opgesteld. Om de basis van de verkaveling voor het plangebied in stand te houden, is er op de verbeelding een aantal plekken aangegeven waar de verschillende woningtypen onderling geruild mogen worden. Bij het onderling vervangen van de verschillende woontypen moet wel rekening gehouden worden met de parkeernormen.

Hoofdgebouwen

Voor de woningen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De hoofdregel is dat de voorgevel in of maximaal 1,5 meter achter de aangegeven gevellijn dient te worden gebouwd. Daarnaast is een maximale diepte van hoofdgebouwen voorgeschreven. Afhankelijk van het woningtype is dat 15 of 18 meter. Voor vrijstaande, twee aaneen en aaneengebouwde woningen geldt dat een bouwperceel niet meer dan voor 60% of met 350 m² bebouwd mag zijn. Voor de patio-woningen geldt een percentage van maximaal 80%. Voor de woon-werk locaties geldt als maximum 500 m². De goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer dan respectievelijk 6,5 m en 10,5 meter bedragen. Voor de patio-woningen geldt een goot- en bouwhoogte van de woningen van respectievelijk 3,5 m en 5,5 meter. Patio-woningen mogen voor een beperkt deel (maximaal 50%) ook hoger gebouwd worden (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10,5 meter).

Bijgebouwen en overkappingen

Binnen de bestemming zijn naast de hoofdgebouwen ook bijgebouwen toegestaan. Onder bijgebouw wordt verstaan een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw. De bijgebouwen moeten ook binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor deze gebouwen geldt dat ze niet minder dan 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden, de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag zijn, de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m mag zijn en het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen. Voor overkappingen geldt dat deze eveneens minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel gesitueerd moeten worden. Daarnaast geldt een bouwhoogte van maximaal 3,5 m en een oppervlak van maximaal 25 m².

Voor de patio-woningen en woonwerklocaties gelden afwijkende bouwregels.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Naast bijgebouwen en overkappingen zijn er ook bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, zoals erfafscheidingen (voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog, achter de voorgevel maximaal 2 meter hoog), vlaggenmasten (maximaal 6 meter hoog) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (maximaal 2,5 m hoog).

Bedrijf en beroep aan huis

Binnen de woningen is een bedrijf of beroep aan huis toegestaan. De woon-werk locatie heeft een aparte aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' gekregen.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 De procedure

6.1 Overleg

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van het overleg in het kader van dit bestemmingsplan verwerkt.

6.2 Zienswijzen

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de zienswijzen verwerkt.