

Bestemmingsplan

Woningbouw Centrum Braamt II

Ontwerp

3 juli 2020

NL.IMRO.1955.bpsgbrmcntlngstr25-on01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Historische ontwikkeling	6
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Beleid	10
3.2	Milieuaspecten	18
3.3	Omgevingsaspecten	25
3.4	Economische uitvoerbaarheid	34
4	Wijze van bestemmen	35
4.1	Algemeen	35
4.2	Dit bestemmingsplan	36
5	De procedure	39
5.1	Overleg en inspraak	39
5.2	Zienswijzen	39

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Nader en aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Quick scan natuur
- Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 6: Archeologisch bureau- en booronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel aan de Langestraat 25 is momenteel ingericht als café, feestzaal en schuur en maakt onderdeel uit van het dorpshart van de kern Braamt. De bebouwing heeft inmiddels haar functie verloren en heeft daardoor met leegstand te maken. De voormalige schuur is inmiddels als gesloopt. Het voornemen bestaat nu om de resterende bebouwing ter plaatse te slopen en de gronden te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Hiermee wordt voortgeborduurd op de reeds ingezette woningbouwontwikkeling direct ten zuiden van het plangebied.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Kernen', aangezien de bestemming 'Gemengd' geen woningbouw mogelijk maakt. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het plangebied zal in twee fasen tot ontwikkeling worden gebracht. Dit komt door uiting door de noordzijde van het plangebied een directe bouwtitel te geven en de zuidzijde een indirecte bouwtitel via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend document voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de kern Braamt binnen de gemeente Montferland in de provincie Gelderland. Het plangebied bevindt zich op de hoek Pas-toor te Rielestraat en Langestraat. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Braamt en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



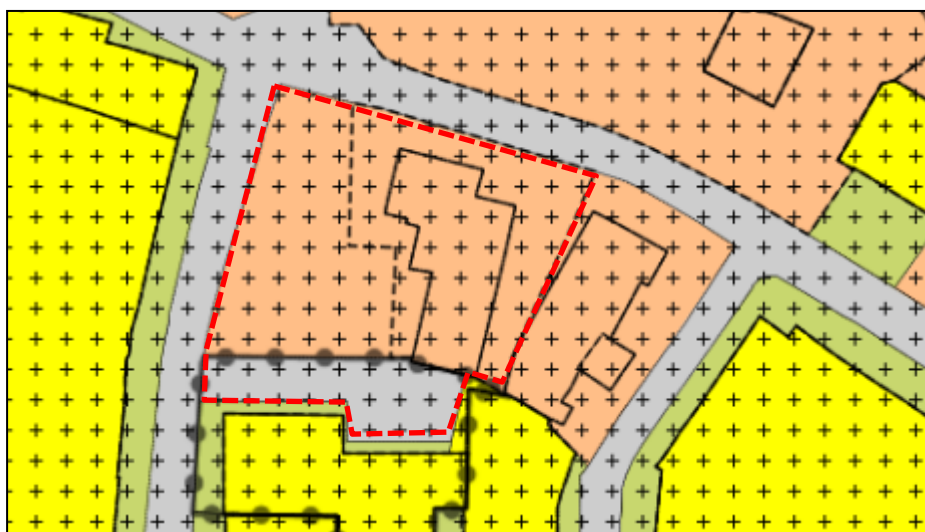
Ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot de kern Braamt (bron: pdokviewer.pdok.nl)



Het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Kernen", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Montferland op 30 juni 2016. Het plangebied heeft daarin de enkelbestemming 'Gemengd' met een aangewezen bouwvlak aan de oostzijde van het plangebied en een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 3 meter. Voor deze oostelijke zijde van het plangebied eveneens de functieaanduiding 'horeca'. Ten slotte geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'.



Uitsnede uit verbeelding van het geldend bestemmingsplan "Kernen" met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Gemengd

Binnen de gemengde bestemming zijn de gronden bestemd voor dienstverlening, kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van religieuze instellingen), cultuur en ontspanning en bedrijven in categorie 1 met de bijbehorende voorzieningen. Deze functies zijn uitsluitend op de begane grond mogelijk. Als gevolg van de aanduiding 'horeca' in het oostzijde van het plangebied is eveneens horeca ter plaatse toegestaan. Tot slot is ook een woning, onder voorwaarden, in het plangebied toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht en dienen te voldoen aan de gestelde maximum bouw- en goothoogte.

Waarde - Archeologische verwachting 2

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor ruimtelijke ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld, dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De beoogde woningbouwontwikkeling op het perceel Langestraat 25 past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

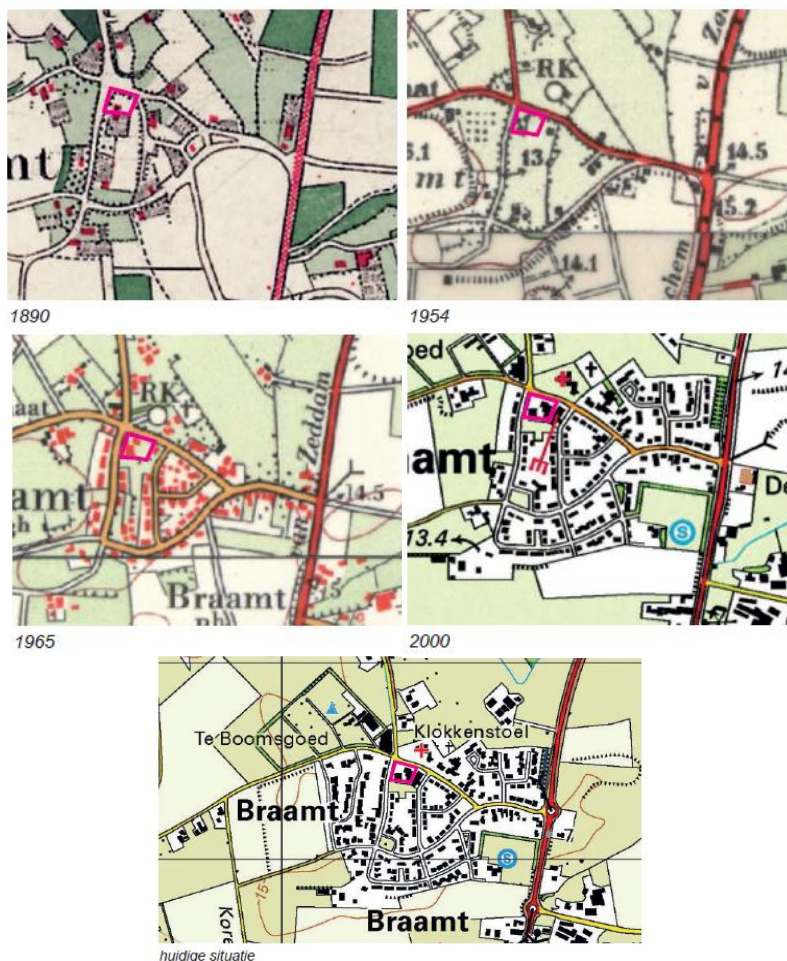
1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plan. In hoofdstuk 3 wordt het plan op haar haalbaarheid getoetst. Hoofdstuk 4 omvat de wijze van bestemmen. De toelichting besluit met een hoofdstuk over de procedure (hoofdstuk 5).

2 Het plan

2.1 Historische ontwikkeling

Rond 1900 is Braamt nog een klein buurtschap bestaande uit enkele boerderijen geconcentreerd tussen een drietal wegen. Deze wegen zijn nog altijd herkenbaar in het wegennetwerk van Braamt. Namelijk de Langestraat, de Graaf Hendrikstraat en de Pastoor te Rielestraat. Het buurtschap maakte onderdeel uit van de parochie van Zeddam. Rond 1950 krijgt Braamt zijn eigen kerk, de Onze Lieve Vrouw van Altijddurende Bijstandkerk, en werd dus afgescheiden van parochie Zeddam. Tussen 1900 en 1950 groeide het dorp nauwelijks, hier zou echter mede door de bouw van de kerk verandering in komen. Vanaf 1960 maken de boerderijen tussen de drie hoofdwegen langzaam maar zeker plaats voor meer planmatige woningbouw. Stelselmatig wordt het dorp verkaveld en bebouwd. Door de gunstige ligging van Braamt aan de doorgaande weg van Doetinchem naar 's-Heerenberg krijgt Braamt langzaam maar zeker meer inwoners. Vanaf 1980 groeit het dorp ook buiten de hoofdwegen. Uitbreidingen vinden plaats ten zuiden van de Graaf Hendrikstraat en tussen de N316 en de Langestraat in. Ook worden binnen het dorp steeds meer agrarische kavels bebouwd ten behoeve van woningen. Aan de westkant van Braamt is recentelijk een nieuwbouwwijk gerealiseerd.



Historische ontwikkeling Braamt met daarop het plangebied aangeduid (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De historische driehoek tussen de Langestraat, Graaf Hendrikstraat en Pastoor te Rielestraat is gedurende de afgelopen eeuw veel veranderd. Waar voorheen het land opgedeeld was in grote kavels met boerderijen is het langzaam getransformeerd tot een woongebied. Opvallend is dat alle drie de hoeken altijd een open karakter hebben gehad op elk een eigen manier (theetuin, hofje en parkeerplein). Een andere karakteristiek van Braamt is dat het landschap altijd dichtbij is. Vanuit bijna elke straat is het landschap zichtbaar.



Ruimtelijke structuur omgeving plangebied (bron: SAB).

De gebouwen in de omgeving van het plangebied kennen een gevarieerde massaopbouw met een variatie in korrelgrootte. De massa's van de woningen zijn veelal samengesteld uit een hoofdgebouw en diverse bijgebouwen. De Langestraat kenmerkt zich door de combinatie van voorzieningen en vrijstaande woningen. De verschillende massa's hebben een redelijke afstand tot elkaar. In de zogenoemde 'driehoek' staan de woningen ook wat dichter op elkaar in vergelijking tot de rest van Braamt. In de Pastoor te Rielestraat en de Mariastraat staan naast vrijstaande woningen ook rijwoningen. Deze straten voelen meer planmatig aan. Rooilijnen zijn hier vaak gelijk en ook de massa's zijn veelal hetzelfde. De bebouwing op de ontwikkellocatie kent een uitzonderlijk karakter. De bouwmassa's zijn vergeleken met de omgeving groot en sluiten meer aan bij de gebouwen (onder andere de kerk) aan de overzijde van de Langestraat.

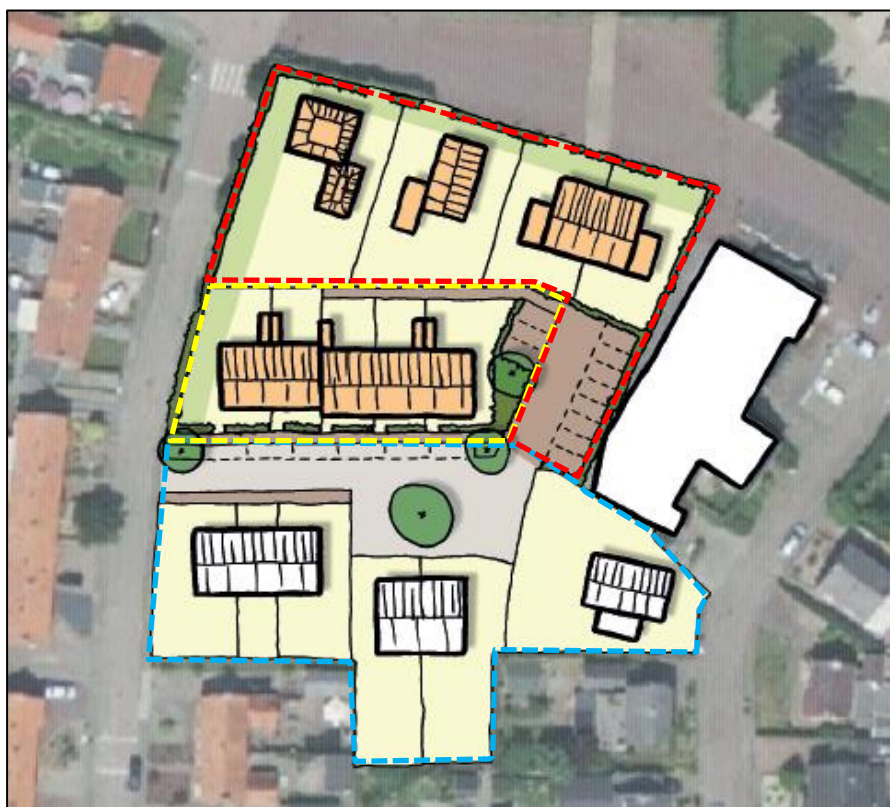
Verder is het voor de kern Braamt kenmerkend dat de meeste woningen zijn voorzien van een kap. In de omgeving van het plangebied zijn alle woningen voorzien van een kap. Platte daken komen hier niet voor. Langskappen zijn de meest voorkomende kapvorm in Braamt. Daarnaast komen, in mindere mate, ook dwarskappen, mansardkappen en schilddaken voor. De goot- en bouwhoogtes van woningen bedragen nergens meer dan 6 respectievelijk 9 meter. Karakteristiek voor de Langestraat is ten slotte de variatie in dakopbouw, kaprichting, en goot- en bouwhoogte. In de Maria-

straat en de Pastoor te Rielestraat is ook een variatie in kaprichting aanwezig. De dakopbouw en goot- en bouwhoogte zijn hier echter wel vrijwel gelijk. De woonfunctie laat zich per straat kenmerken door een eigen karakter. De woningen in iedere straat passen bij elkaar door eenduidig gebruik van materialen, kapvormen en rooilijnen.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Woningbouw Centrum Braamt' op 26 mei 2016 is een bouwtitel verkregen voor de realisatie van maximaal 6 woningen aan de Pastoor te Rielestraat, direct ten zuiden van het plangebied. Inmiddels zijn de eerste woningen uit deze ontwikkeling verkocht en is gestart met de bouwwerkzaamheden.

2.3 Toekomstige situatie

Nu de nog resterende bebouwing (café en feestzaal) op het adres Langestraat 25 haar functie heeft verloren en leeg is komen te staan en de realisatie van fase 1 (lichtblauw op onderstaande afbeelding) in gang is gezet, bestaat het voornemen om gefaseerd de woningbouwontwikkeling in het dorpshart van Braamt door te zetten. Concreet wordt in voorliggend bestemmingsplan een directe bouwtitel vastgelegd voor een viertal woningen aan de Langestraat (fase 2, rood op onderstaande afbeelding) en een indirecte bouwtitel (fase 3, geel op onderstaande afbeelding) voor een vijftal woningen tussen de eerste en tweede fase van de woningbouwontwikkeling. Met een indirecte bouwtitel wordt bedoeld op het feit dat met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid door het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsplan kan worden vastgesteld waarmee de gronden van fase 3 een directe bouwtitel kunnen verkrijgen.



Stedenbouwkundig plan Langestraat Braamt met fasering, bron: SAB

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw transformeert de Langestraat tot het lint dat het ooit was. Twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen op groene en ruim opgezette kavels sluiten aan op de karakteristieken van de Langestraat als dorps lint. Dit dorpsse en groene karakter wordt in voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van het vastleggen van een groene tuinzone en door enkel twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen als woningtypen ter plaatse toe te staan. De ruime opzet van de kavels wordt ook gewaarborgd door hier maximaal vier woningen toe te staan. Het viertal beoogde woningen richt zich op het dorpsplein en zorgt voor de realisatie van een aantrekkelijk en kwaliteitsvol dorpslint. De woningen zijn in de beoogde situatie voorzien van één à twee lagen met kap en kennen een semi-individuele uitstraling. Daarmee versterken zij het dorpsse lint aan deze karakteristieke straat van Braamt. In de verdere uitwerking van het plan zal speciale aandacht uitgaan naar de woning op de hoek met de Pastoor te Rielestraat. Deze woning dient hier een tweezijdige oriëntatie te krijgen.

Achter het lint van de Langestraat is meer vrijheid wat betreft woningtypen. Hier is ruimte voor geschakelde woningen gesitueerd rondom een gezamenlijk hof (fase 3). In het stedenbouwkundig ontwerp wordt uitgegaan van een vijftal levensloopbestendige woningen met een minimale beukmaat van 6,70 meter. Dat wil zeggen dat deze woningen de mogelijkheid hebben voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en kennen een kleinere kavelsomvang, zodat sprake is van kleinere achtertuinen. De levensloopbestendige woningen worden aan het hofje van fase 1 georiënteerd. Daarmee ontstaat een aantrekkelijk woonhof en sluit de ontwikkeling aan bij fase 1. De bestaande voortuinzone langs de Pastoor te Rielestraat blijft gehandhaafd en wordt ook als zodanig juridisch-planologisch bestemd. Binnen het hof is ook het grootste gedeelte van de parkeerplaatsen gedacht. Door de plaatsing van enkele bomen ontstaat er een vriendelijk en groen hofje waar het prettig en rustig wonen is.

In het stedenbouwkundig ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met volkshuisvestelijke uitgangspunten. Zo bestaat meer dan de helft van het woonprogramma van fase 2 en 3 uit levensloopbestendige woningen, bedoeld voor de senioren doelgroep. Dergelijke woningen zijn momenteel nauwelijks aanwezig in de bestaande voorraad van Braamt. Wel zijn levensloopbestendige huurwoningen in Braamt aanwezig in de portefeuille van woningcorporatie Plavei. Met voorliggend plan wordt echter ingezet op levensloopbestendige koopwoningen. Zo wordt een nadrukkelijke aanvulling gedaan op het bestaande woonaanbod. Daarnaast bestaat het woonprogramma uit zogenoemde 'doorstromerswoningen'. Deze woningen aan het lint van de Langestraat richten zich op de huishoudens, die graag een stap willen maken in hun wooncarrière. De herontwikkeling van het plangebied zorgt daarmee niet alleen voor een aanvulling voor Braamt, het kan ook een bijdrage leveren aan de dynamiek op de lokale woningmarkt. Ook sluit het stedenbouwkundig plan aan bij de lokale wens van de Dorpsraad om de bestaande woningmarkt aan te vullen met kwalitatieve koopwoningen.

Al met al voorziet de voorliggende woningbouwontwikkeling in een kwaliteitsimpuls ter plaatse en wordt mogelijke verloedering en verpaupering in het dorpslint van Braamt voorkomen. Met het ontwerp en de inpassing van woningen is rekening gehouden met de karakteristieken van de omgeving, zodat sprake is van ontwikkeling passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving van het plangebied.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

3.1.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Vorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. Bovendien is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, sluit de ontwikkeling aan op het geldende volkshuisvestelijke beleid en wordt voorzien in een behoefte (zie navolgende paragrafen). De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

3.1.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale Omgevingsverordening toont dat er geen specifieke provinciale belangen spelen die van toepassing zijn op onderhavig plangebied. Wel draagt de voorgenomen woningbouwontwikkeling bij aan het bereiken van de provinciale ambitie ten aanzien van de woon- en leefomgeving. De beoogde woningen in het plangebied voorzien immers in een woonbehoefte voor Braamt. Daarmee is voorliggend plan in overeenstemming met het geregelde in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Gelderland.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.1.3 Regionaal beleid

3.1.3.1 Liemerse Woonagenda 2017-2027

De wethouders Wonen van de Liemerse gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben samen de Liemerse Woonagenda voor de periode 2017-2027 ondertekend. Via deze regionale agenda hebben ze afspraken gemaakt over wat voor soort woningen er de komende 10 jaar in de regio gebouwd dienen te worden, in welke aantallen en waar deze nieuwbouw zou moeten plaatsvinden.

Via zeven basisafspraken geven de Liemerse gemeenten samen richting aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de regio. Zo zal er speciale aandacht zijn voor transformatie van bestaande gebouwen en locaties tot woningbouw. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen de bestaande woonkernen. Kleinschalige plannen vormen daarbij het uitgangspunt. Ook wordt ruimte geboden voor maatwerk in de verschillende dorpskernen. De gemeenten willen dat oude woningbouwplannen, die niet van de grond komen, goede nieuwe woningbouwplannen niet in de weg zitten. Bovendien zal extra aandacht worden geschonken aan verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad.

De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recent uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers. Op basis van nieuwe cijfers kunnen in de Liemers in de periode 2017-2027 ruim 2.800 nieuwbouwwoningen gebouwd worden. Van dit aantal kunnen 880 woningen in de gemeente Montferland worden gerealiseerd. Naast deze kwantitatieve afspraken zijn de meer kwalitatieve aspecten verder uitgewerkt in de 'Leidraad toetsing woningbouwinitiatieven', die de navolgende paragraaf aan bod komt.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van vier woningen op een inbreidingslocatie binnen de bestaande woonkern van Braamt. Daarnaast wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om nog vijf extra woningen te realiseren. Met deze fasering worden de nieuwe woningen op zorgvuldige wijze op de markt gebracht. Tevens geldt dat in het stedenbouwkundig ontwerp nadrukkelijk een balans is gezocht naar ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten, zodat er niet alleen kwaliteitsvolle ontwikkeling tot stand gebracht wordt, maar ook wordt voorzien in een behoefte. Zo sluit het plan aan bij de ambities uit de regionale woonagenda.

3.1.3.2 Leidraad toetsing woningbouwinitiatieven

De Liemerse Woonagenda gaat vergezeld van een 'Leidraad toetsing woningbouwinitiatieven'. Deze leidraad bevat een aantal criteria die bij een beoogde woningbouwontwikkeling toegelicht en onderbouwd dienen te worden. Het betreft de volgende criteria:

- Omvang: aantal woningen
- Locatie: zijn er andere locaties beoordeeld?
- Doelgroep: is het een aanvulling?
- Fasering
- Meerwaarde voor de bestaande woningmarkt
- Kwaliteitsimpuls
- Doelgroep, segmentatie: aansluiten bij woningbehoefte
- Bereikbaarheid en parkeren
- Input marktpartijen
- Belangstelling potentiële kopers
- Kansen/oplossingen/maatregelen voor sanering en herstructurering

Toetsing

Hierna wordt de voorgenomen woningbouwontwikkeling toegelicht en onderbouwd ten aanzien van de criteria uit de Leidraad:

- Omvang: aantal woningen

Het stedenbouwkundig schetsontwerp gaat uit van een maximaal woonprogramma van 9 woningen voor de twee fasen, hetgeen kwantitatief gezien past binnen het woonprogramma voor de kern Braamt. Bovendien past de stedenbouwkundige opzet binnen de aard en schaal van de kern Braamt: de woningtypologieën en vormgeving van de kavels sluiten aan bij de bestaande woonomgeving.

- Locatie: zijn er andere locaties beoordeeld?

De beoogde woningbouwontwikkeling bevindt zich in het hart van Braamt en voorkomt dat de in onbruik geraakte gebouwen binnen het plangebied langdurig leeg komen te staan en verpauperen. Het gaat dan ook om een binnenstedelijke herontwikkelingsopgave, hetgeen aansluit bij de rijksgedachte van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

lijking: inbreiding boven uitbreiding. Kortom, de beoogde sloop-nieuwbouwontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls, draagt bij aan de leefbaarheid van de kern en voorziet in een nieuw dorpshart.

– Doelgroep: is het een aanvulling?

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de kwalitatieve woonbehoefte. Met de toevoeging van levensloopbestendige koopwoningen (fase 3) wordt direct invulling gegeven aan extra woningen voor de senioren-doelgroep. Starters worden met deze ontwikkeling indirect voorzien van de benodigde huisvesting. De doorstroomwoningen aan de Langestraat (fase 2) voorzien immers in een woonbehoefte van huishoudens, die vanuit hun oude starterswoning doorstromen naar een nieuwe woning. De achter te laten woning voorziet in de woonwens van de huidige starter. Gesprekken met marktpartijen en ervaringen elders in het land wijzen ook uit dat nieuwbouw starterswoningen slechts in beperkte mate uiteindelijk gekocht worden door starters en dat starters in kernen als Braamt in algemene zin een vrij traditionele woonwens hebben. De herontwikkeling van het plangebied zorgt daarmee niet alleen voor een aanvulling voor Braamt, het kan ook een bijdrage leveren aan de dynamiek op de lokale woningmarkt.

– Fasering

De woningbouwontwikkeling wordt in 2 fasen gerealiseerd door de noordelijke woningen en zuidelijke woningen in de realisatie op te knippen. Fase 2 (noordelijke woningen) krijgt in dit bestemmingsplan daarom een directe bouwtitel, terwijl fase 3 (zuidelijke woningen) een indirecte bouwtitel krijgen en via de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarden, een directe bouwtitel kunnen krijgen.

– Meerwaarde voor de bestaande woningmarkt

De bestaande woningmarkt van Braamt wordt voor een groot deel momenteel gevormd door sociale huurwoningen. De inwoners van Braamt hebben meermaals te kennen gegeven dat men ter plaatse van het plangebied graag kwalitatieve koopwoningen ontwikkeld zou willen zien worden. Het stedenbouwkundig schetsontwerp sluit aan bij deze wens, die ook wordt verwoord door de Dorpsraad.

– Kwaliteitsimpuls

De beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied gaat gepaard met de sloop van de aanwezige bebouwing. De bebouwing is momenteel niet meer in gebruik, hetgeen betekent dat momenteel sprake is van leegstand/kortstondige verhuursituatie. De kans is daarmee reëel dat de locatie, die onderdeel uitmaakt van het dorpshart van Braamt, verpauperd en er een leefbaarheidsprobleem ontstaat. De beoogde woningbouwontwikkeling voorkomt dat een dergelijke negatieve ontwikkeling ontstaat en voorziet ter plaatse dan ook in een kwaliteitsimpuls, die ook bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern.

– Doelgroep, segmentatie: aansluiten bij woningbehoefte.

Om aan te sluiten bij de demografische ontwikkeling van een groeiende groep senioren is binnen het plangebied gekozen om de helft van het woonprogramma te voorzien van levensloopbestendige koopwoningen (fase 3). Naast de seniorendoelgroep voorziet het plan ook in de woonwens van de doorstromer (fase 2), die momenteel een volgende stap op de woningmarkt wil maken. De oude woning die deze doelgroep achterlaat, voorziet in mogelijkheden voor de startersdoelgroep. Dit gedifferentieerde woonprogramma voorziet direct en indirect dan ook in de woningbehoefte van meerdere doelgroepen. In algemene zin wordt binnen het schetsontwerp nadrukkelijk richting gegeven aan een dorpse ontwikkeling, hetgeen bijvoorbeeld betekent dat de woningen worden voorzien van een eigen buitenruimte. Dit maakt dat de 'eigen' inwoners

van Braamt/Montferland een passende woning binnen het plangebied weten te vinden.

– Bereikbaarheid en parkeren

Binnen het stedenbouwkundig schetsontwerp is rekening gehouden met de parkeerbehoefte (conform de normen vanuit de CROW) die de woningbouwontwikkeling te weegbrengt. Deze parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgelost. Dit gebeurt zo veel mogelijk op eigen terrein en daarnaast, zo veel mogelijk uit het zicht, in het openbaar gebied van het hofje. Tevens is binnen het schetsontwerp aandacht besteed aan een deugdelijke bereikbaarheid en ontsluiting van iedere woning. In paragraaf 3.3.5 is de onderbouwing ten aanzien van verkeer en parkeren voor dit plan verder uitgewerkt.

– Input marktpartijen

Het opstellen van de volkshuisvestelijke uitgangspunten in deze stedenbouwkundige verkenning is mede tot stand gekomen met gespreken met marktpartijen. Zo is gesproken met een makelaar over de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt in kleine kernen als Braamt. Tevens is de kennis en ervaring van de bij de ontwikkeling betrokken intermediair ontwikkelaar ingezet om de woonwensen en bijbehorende stedenbouwkundige opzet verder te definiëren. Dit heeft gerealiseerd in voorliggend stedenbouwkundig schetsontwerp. De initiatiefnemer en ontwikkelaar hebben inmiddels overeenstemming bereikt over het aangaan van een samenwerking om dit plan tot ontwikkeling te brengen. De ontwikkelaar ondersteunt dan ook voorliggend stedenbouwkundig ontwerp en acht de ontwikkeling en verkoopbaarheid ervan zeer kansrijk.

– Belangstelling potentiële kopers

Bij de initiatiefnemer hebben zich reeds een aantal geïnteresseerden gemeld om een woning te kopen. Ook de Dorpsraad wordt veelvuldig gevraagd naar de stand van zaken van de ontwikkeling.

– Kansen/oplossingen/maatregelen voor sanering en herstructurering

Voorliggende woningbouwontwikkeling is een goed voorbeeld van een ontwikkeling, die voorziet in het oplossen van een leegstandsprobleem. De ontwikkeling saneert de leegstaande bebouwing in het plangebied en voorziet in woningen, die passen bij de aard en schaal van Braamt. Daarmee doet zich de kans voor om binnen de bestaande kern van Braamt een kwaliteitsvolle en aanvullende woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Conclusie

Het plan is in lijn met het gestelde in het regionale beleid.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

3.1.4.1 Structuurvisie Montferland

Op 23 april 2009 is de Structuurvisie Montferland vastgesteld. De structuurvisie geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de bebouwde kommen. Het doel van de structuurvisie is tweeledig:

- het samenbrengen en actualiseren van bestaande visies en andere beleidsdocumenten in een nieuwe visie. Het gaat dus niet om het formuleren van nieuw beleid, maar om het samenbrengen in één visie van reeds bestaand beleid.
- het bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties; in het Regionaal Plan van de Stadsregio Arnhem/Nijmegen zijn een aantal uitbreidingsrichtingen van woonkernen opgenomen. In de structuurvisie worden

deze zoekrichtingen vertaald en begrensd in concrete locaties. Daarnaast kan via de structuurvisie het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties worden bestendigd.

Toetsing

Deze structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en houdt voor de begrenzing van de bebouwde kommen (contour bebouwd gebied) het Regionaal Plan. Hierbinnen is woningbouw mogelijk. Onderhavig plangebied ligt binnen deze contour. Dit maakt dat voorliggend plan aansluit bij het gestelde uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.1.4.2 Groenstructuurplan

Op 27 januari 2011 is het Groenstructuurplan voor de gemeente Montferland vastgesteld. Het groen is kenmerkend voor de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van het landschap, met name ook van de kernen. Velen hebben belang bij aantrekkelijke kernen die, naast mogelijkheden voor een vitale economie, rust en ruimte bieden. Voor iedere kern is een werkboek opgesteld dat handreikingen biedt voor het ontwikkelen en begeleiden van projecten. Drie motto's staan in het Groenstructuurplan centraal:

- sluit aan bij het landschap;
- versterk de karakteristiek van de kern;
- draagvlak in projecten.

De visie benoemt op de groenstructuurkaart de volgende uitgangspunten tot het jaar 2030:

- lanen herstellen met nieuwe linden;
- pleksgewijs solitaire eiken en linden in historische linten;
- laanbeplanting met allure als zuidelijke entree;
- groene poorten bij rotondes randweg versterken;
- parken nieuw leven inblazen;
- brinken op knooppunten historische linten creëren;
- iedere wijk eigen variatie op grote lijn;
- groenstructuur in het centrum behouden en versterken;
- twee groene corridors in hoofdgroenstructuur versterken;
- water beleefbaar maken in de Blauwe Graaf;
- beplanting om dorp langs randweg versterken;
- belangrijke zichtlijnen koesteren;
- doorzichten vanuit dorp naar landschap behouden.

Toetsing

Voor de kern Braamt zijn diverse ambities en doelstellingen uitsproken ten aanzien van het aspect groen. Voor het dorpsplein van Braamt geldt dat opgemerkt wordt groen hier extra aandacht verdient om het stenige karakter te kunnen verminderen. Voorliggend plan staat het realiseren van deze ambitie niet in de weg. Verder geldt dat de ambitie wordt uitgesproken om in de 'buidel' van Braamt, waartoe het plangebied behoort, dat pleksgewijs solitaire en groepjes bomen in het gras met op enkele plekken sierplantsoenen worden gerealiseerd. In voorliggend plan wordt aan deze ambitie invulling gegeven door rondom de woningen een groene voortuinzone in voorliggend bestemmingsplan vast te leggen. Tevens worden kansen gezien om in het te realise-

ren enkele bomen te realiseren om hier een aantrekkelijk gebied van te maken. Zo sluit voorliggend plan aan bij de ambities uit het groenstructuurplan.

3.1.4.3 Woonvisie Montferland 2016-2020

In de Woonvisie Montferland 2016-2020 legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en maatregelen vast over het wonen in de gemeente voor de komende jaren. De gemeente hanteert daarbij de volgende visie op het wonen:

De gemeente Montferland is een groene gemeente, die haar inwoners de kans geeft binnen deze gemeente de wooncarrière te doorlopen. Bijzondere aandacht krijgen de jonge, vaak startende huishoudens en de groeiende groep ouderen. Bestaande woongebieden, woningen en vastgoed worden optimaal benut en ontbrekende woningen en woonruimten voegen we toe. De gemeente Montferland wil haar bewoners een prettige woon- en leefsituatie op kernenniveau blijven bieden. De gemeente heeft vooral een regierol bij het realiseren van haar doelen.

Bij deze visie behoren de volgende ambities:

- Inwoners moeten binnen de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. Dat houdt in dat de gemeente jonge en startende woningzoekenden de kans wil geven binnen de gemeente de gewenste woning te vinden, waar mogelijk op kernenniveau.
- Huishoudensgroei neemt af en bevolking verandert van samenstelling, o.a. vergrijzing. De gemeente wil deze groeiende groep ouderen en mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- De gemeente wil een huurwoningvoorraad die wat betreft omvang en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast streeft de gemeente naar een meer duurzame en energiezuinige woningvoorraad.
- Er zijn nog ruim 1.000 woningen nodig in de periode 2015-2025; met de provincie zijn afspraken gemaakt voor het realiseren van 419 woningen in de periode 2015-2019.
- Huisvesten van vergunninghouders om bijdrage te leveren aan het actuele vraagstuk.
- Leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderen door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en de woonomgeving.

Toetsing

Met het vaststellen van de Liemerse woonagenda 2017-2017 (zie paragraaf 3.1.3.1) is de kwantitatieve woningbouwopgave uit de gemeentelijke woonvisie komen te vervallen. Voor de periode 2017-2027 bestaat er een woningbouwopgave van 880 woningen in de gemeente Montferland. Wat betreft de kwalitatieve woningbouwopgave benadrukt de gemeentelijke woonvisie de vraag naar starters- en seniorenwoningen. Gelet op de stedenbouwkundige karakteristieken van het lint aan de Langestraat is het niet wenselijk om rijwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen (welke gezien worden als belangrijke woningvoorraad voor starters). Bovendien bestaat de huidige woningvoorraad in Braamt reeds uit veel goedkope (huur)woningen, die geschikt zijn voor starters. Met de realisatie van onderhavig het plan wordt een bijdrage geleverd aan een gewenste stimulering van de doorstroming op de woningmarkt van Braamt. Met 'doorstromers' wordt in dit geval bedoeld op 'oude' starters, die op zoek zijn naar een nieuwe woning om zo een stap te kunnen maken in hun wooncarrière. Daarmee kan

voorliggende ontwikkeling een bijdrage leveren aan de dynamiek op de lokale woningmarkt.

Conclusie

Het plan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van vier woningen binnen de bebouwde kom. Daarnaast wordt de ontwikkeling van nog vijf extra woningen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De gronden van het plangebied hebben momenteel reeds een bestemming (Gemengd) die stedelijke functies mogelijk maakt, waardoor er met dit plan geen uitbreiding plaatsvindt van het areaal aan stedelijke functies. Per saldo zijn daarom niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Gelet op de aard (wonen) en omvang (negen woningen) van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

3.2.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in juni 2014 een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. De bodem is bovendien, lokaal tot een maximale diepte van 1,4 m - mv, zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. De ondergrond, ter plaatse van het noordelijke terreindeel, is zwak tot matig puinhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Analytisch is de zwak puinhou-

² Econsultancy (2014). Verkennend bodemonderzoek Langestraat 25 te Braamt in de gemeente Montferland. Projectnummer: MON.DUS.NEN. 18 juni 2014.

dende ondergrond ter plaatse van boring 02 sterk verontreinigd met PAK. De zwak tot matig puinhoudende ondergrond ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied is analytisch licht verontreinigd met zink en minerale olie. De matig puinhoudende ondergrond ter plaatse van boring 05 is tevens analytisch licht verontreinigd met PAK. De verontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de bijmenging met puin. In de zintuiglijk schone bovengrond ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied is analytisch een lichte verontreiniging met zink en minerale olie aangetoond. In de zintuiglijk schone bovengrond ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Op basis van de hiervoor beschreven resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is een nader en aanvullend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Tevens is in het kader van potentieel grondverzet in het plangebied aanvullend onderzoek naar PFAS uitgevoerd. De sterke PAK-verontreiniging in de grond bevindt zich in de kern van de verontreiniging (boring 02 uit het verkennend bodemonderzoek) op het traject 1,1-1,4 m -mv. Op basis van het nader onderzoek wordt het traject 1,0-1,5 m -mv aangehouden als sterk verontreinigd. De aanwezige bebouwing met kruipruimte in westelijke en zuidelijke richting wordt als afperkende factor beschouwt. De totale oppervlakte van de sterke PAK-verontreiniging op de locatie bedraagt circa 12 m². De totale omvang van de sterke PAK-verontreiniging komt hiermee op 6 m³. Aanvullend onderzoek naar een verontreiniging met PAK in het grondwater wordt niet noodzakelijk geacht. Uitgaande van de mate en het volume van de geconstateerde grondverontreiniging op de onderzoekslocatie (minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond) wordt gesteld dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming géén geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. De aangetroffen sterk met PAK verontreinigde grond wordt ten tijde van de herontwikkeling van de locatie onder milieukundige begeleiding ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. Tot slot volgt uit het aanvullend bodemonderzoek naar PFAS dat de aangetroffen gehalten aan PFAS zich (ruim) onder de toetsingswaarden van 0,8/0,9 µg/kg d.s. bevinden voor de bodemfunctieklassen 'Landbouw/natuur'. Er doen zich dan ook geen belemmeringen voor wat betreft PFAS.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de

³ Econsultancy (2020). Rapportage nader en aanvullend bodemonderzoek Langestraat 25 te Braamt. Rapportagenummer: 11451.002.D1. 6 februari 2020.

verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van geluidgevoelige functies in een omgeving waar enkel 30 km/uur wegen aanwezig zijn. Formeel is conform de Wgh geen sprake van een onderzoeksplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd om inzicht te krijgen in de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied. In het onderzoek is zowel gekeken naar de geluidbelastingen ter plaatse van het bouwvlak (fase 2) als ter plaatse van het wijzigingsgebied (fase 3). Uit het onderzoek volgt dat:

- De geluidbelasting vanwege gezoneerde wegen minder dan 48 dB bedraagt. Een procedure hogere grenswaarde is niet nodig.
- De geluidsbelasting vanwege de Langestraat (30 en 60 km/uur) maximaal 49 dB bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor vergelijkbare gezoneerde wegen.
- De geluidbelasting vanwege de Pastoor te Rielestraat (welke als worst-case is ingevoerd) maximaal 49 dB bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor vergelijkbare gezoneerde wegen.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard stuiten.
- Een hogere grenswaarde aanvraag vanwege de geldende maximumsnelheid van 30 km/uur niet van toepassing is.
- De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB voor vergelijkbare gezoneerde wegen als gevolg van de Gildeweg niet wordt overschreden. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB voor vergelijkbare gezoneerde wegen als gevolg van de Mariastraat niet wordt overschreden. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Rekening houdend met het Bouwbesluit 2012 de gevelwering ten minste 21 dB dient te bedragen waarmee een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Dit is goed realiseerbaar.

In het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen zal aangetoond worden dat het plan voorziet in voldoende gevelwering om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te kunnen waarborgen.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering in de uitvoerbaarheid van het plan.

⁴ SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Braamt, Langestraat 25. Projectnummer: 170454.01. 20 februari 2020.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal vier woningen. Daarnaast wordt de ontwikkeling van nog vijf extra woningen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Conform bijlage 3 van de regeling NIBM geldt dat bij woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, uitgaande van één ontsluitingsweg, sprake is van een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging vanwege het plan. Op basis van deze regeling draagt het plan daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het plangebied ligt centraal in de kern Braamt. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende gronden met de bestemming 'Gemengd', waardoor het gebied op basis van de VNG-

publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'gemengd gebied'. Daarmee mogen de richtafstanden voor de verschillende milieuaspecten met één afstandsstap worden verminderd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfs-soort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m) op basis van gemengd gebied	Gemeten afstand (m)
Kerk	Langestraat 20	Kerkgebouwen e.d.	10 (geluid)	15
Dorpshuis	Langestraat 22	Buurt- en clubhuizen	10 (geluid)	25
Detailhandel	Langestraat 21	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0
Basisschool	Langestraat 14A	Scholen voor basisen algemeen voortgezet onderwijs	10 (geluid)	65
Restaurant	Langestraat 11	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijs-salons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0	85
Bed & Breakfast	Graaf Hendrikstraat 2	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	0	115

Uit voorgaande tabel blijkt dat voor alle omliggende functies kan worden voldaan aan de grootste richtafstanden. Daarmee worden de functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand/het invloedsgebied van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat in een straal van één kilometer rondom het plangebied één risicobron aanwezig is in de vorm van een gasleiding (N-566-01). In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal geel aangeduid.



Uitsnede digitale risicokaart met daarop het plangebied globaal geel aangeduid (bron: risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de gegevens van de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en het invloedsgebied van de risicobron ligt. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

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

3.3 Omgevingsaspecten

3.3.1 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskansen varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m3/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterschapbeleid – Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Rijn en IJssel

Dit waterbeheerplan is vastgesteld in november 2015 en vervangt het Waterbeheerplan 2010-2015. In dit waterbeheerplan beschrijft het waterschap Rijn en IJssel op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden: het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerplan zoekt verbinding met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Gemeentelijk beleid – Waterplan

Het waterplan is een parapluplan voor de disciplines riolering, ruimtelijke ordening, milieu, recreatie en groen- en waterbeheer, waarin de samenwerking op het aspect water is afgestemd. Het waterplan is opgesteld aan de hand van zeven thema's. Hierna worden de thema's met de kern van het betreffende thema weergegeven:

- 1 Waterkwantiteit, waterberging en wateroverlast: Droge voeten en voldoende water.
- 2 Waterkwaliteit en ecologie: Gezond water waarin de waterkwaliteit voldoende is voor de functie van het water. Het watersysteem draagt bij aan de ontwikkeling van de natuur in de gemeente en de regio.
- 3 Grondwater en drinkwaterwinning: Er is voldoende schoon grondwater beschikbaar voor drinkwaterbereiding en de natuur- en landbouwfuncties in het gebied.
- 4 Waterketen: Er wordt zo min mogelijk hemelwater naar de RWZI's afgevoerd en het streven is om afstromend hemelwater lokaal vast te houden. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zijn de doelen en ambities van de gemeente uitgebreid beschreven.
- 5 Water en ruimtelijke ordening: Water draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Nieuwe ontwikkelingen kunnen dit versterken. Hiervoor, en om tot robuuste inrichting van het watersysteem te komen, is het nodig water vroegtijdig bij nieuwe ontwikkelingen op de kaart te zetten.
- 6 Beheer en onderhoud: Voor een goed functionerend water- en rioolsysteem is beheer en onderhoud essentieel. Over het beheer en onderhoud vindt afstemming plaats tussen waterschap, gemeente en overige betrokkenen. Dit overleg leidt tot afspraken over de taakverdeling, efficiënte uitvoering en de na te streven situatie.
- 7 Samenwerking en communicatie: Verschillende instanties zijn betrokken bij het waterbeheer en het waterbeheer raakt de belangen van burgers en bedrijven. Daarom is afstemming over de inrichting en het beheer en voorlichting over water nodig.

Om het belang van een goede waterhuishouding te onderstrepen en te waarborgen, wordt bij het thema 'Water en ruimtelijke ordening' aangegeven dat voor nieuwe ontwikkelingen als vuistregel wordt aangehouden dat 10% van het oppervlak voor water wordt gereserveerd. In gezamenlijk overleg van worden afgeweken.

Watertoets

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met, een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. Als op één of meer vragen per waterthema 'ja' wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee

Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Nee Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee

AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

* als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het thema relevant en zal de toelichting bij het kopje 3 ingevuld en toegevoegd moeten worden in het bestemmingsplan.

Uit voorgaande toetsing van de watertoetstabel blijkt dat er met voorliggend plan sprake is van een toename van verharding in het plangebied. Gesteld wordt dat er voldoende onverharde ruimte over blijft (voor- en achtertuinen) voor het hemelwater om te infiltreren in de bodem. Daarbij komt dat het plangebied in haar huidige situatie reeds vrijwel volledig verhard is, waardoor per saldo niet tot nauwelijks sprake zal zijn van een toename van verharding. De gevolgen van onderhavig plan voor de waterhuishouding zijn hiermee beperkt.

Conclusie

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

3.3.2 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft in 2019 met een quick scan natuur⁵ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Rijntakken het dichtst in de buurt van het plangebied ligt. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom zijn stikstofberekeningen in

⁵ SAB (2019). Quick scan natuur. Braamt, Langestraat. Projectnummer: 170454.01. 27 juni 2019.

AERIUS⁶ uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Uit de berekeningen volgt dat er met de ontwikkeling geen toename van stikstofdepositie te verwachten is op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie door de ontwikkeling zijn daarmee uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar de gevolgen van stikstofdepositie, in de vorm van een passende beoordeling, is niet noodzakelijk. Ook een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de directe omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nestplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aanwezig blijkt, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Het betreft verblijfplaatsen van vleermuizen. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Nader onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen

Uit de resultaten van de quick scan natuur is de noodzaak voor vervolgonderzoek voor de soorten huismus, gierzwaluw en vleermuis naar voren gekomen. Deze onderzoeken zullen de komende tijd conform de geldende onderzoeksprotocollen worden uitgevoerd. De najaarsonderzoeksrondte wat betreft vleermuizen is reeds uitgevoerd in het najaar van 2019. In deze onderzoeksrondte is één paarverblijfplaats van een

⁶ Econsultancy (2020). Onderzoek stikstofdepositie Langestraat 25 te Braamt. Rapportnummer: 11451.003.D1. 12 februari 2020.

vleermuis aangetroffen. Daarom zijn inmiddels al eerste mitigerende maatregelen getroffen door diverse tijdelijke vleermuiskasten in de omgeving van het plangebied op te hangen. Ook het nader onderzoek naar de huismus is uitgevoerd. Er zijn geen verblijfplaatsen van de huismus in het plangebied aangetroffen. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van essentieel foerageergebied. Zodra alle onderzoeksresultaten bekend zijn, wordt de onderzoeksrapportage opgesteld en worden resultaten in deze toelichting opgenomen. Ook worden dan de verdere werkzaamheden ten behoeve van de ontheffing Wet natuurbescherming in gang gezet.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

p.m. onderzoeksresultaten

3.3.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied is in oktober 2014 een archeologische bureau- en booronderzoek⁷ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat, op basis van de aangetroffen bodemopbouw en archeologische indicatoren, geen archeologische resten worden verwacht ouder dan de 16e - 17e eeuw. Wel kunnen resten van een erf en van agrarische activiteiten worden verwacht, daterend vanaf de 16e - 17e eeuw. Deze periode vormt een kennislacune. Archeologisch onderzoek naar erven uit deze periode leidt tot meer inzicht in het ontstaan en de ontwikkeling van het hoevenlandschap, één van de tophema's uit de Kennisagenda Archeologie van de provincie Gelderland.

Indien bodemingrepen plaats gaan vinden die dieper reiken dan de bouwvoor (circa 60 cm onder het maaiveld), wordt geadviseerd om voorafgaand aan deze ingrepen de aan- of afwezigheid van archeologische waarden vast te stellen door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P)). De verwachting is niet dat voor de ontwikkeling van de woningen bodemingrepen met een dergelijke diepte noodzakelijk zijn. Daarbij komt dat de gronden van het plange-

⁷ Econsultancy bv (2014). Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek. Langestraat 25 te Braamt. Rapportnummer: 14045519. 14 oktober 2014.

bied reeds bebouwd zijn (geweest) waardoor de grond ter plaatse reeds geroerd is. Met het opnemen van een archeologische dubbelbestemming worden de eventuele aanwezige archeologische waarden in het plangebied juridisch-planologisch gewaarborgd.

De gemeente Montferland adviseert als bevoegd gezag om ter plaatse geen vervolgonderzoek uit te laten voeren, maar amateurarcheologen in de gelegenheid te laten stellen om mee te kijken bij/na de sloop- en graafwerkzaamheden. Hiermee kan toch eventueel aanwezige archeologie vastgelegd worden. Uiteraard voor zover dit geen fysieke gevaren oplevert en in overleg met de aannemer. Dit advies wordt door de opdrachtgever opgevolgd.

Conclusie

Met het opnemen van een archeologische dubbelbestemming worden de eventuele aanwezige archeologische waarden in het plangebied juridisch-planologisch gewaarborgd. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3.4 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

De gemeente Montferland heeft vastgesteld cultuurhistorisch beleid in de vorm van het rapport 'Cultuurhistorisch beleid voor Montferland 2012'. De kleine kernen van de gemeente hebben allemaal bij uitstek een dorps karakter. De relatie met het landschap is er vaak heel sterk. Ook Braamt heeft een nadrukkelijke visuele relatie met het Montferland-massief. De bebouwde kom is vrij recent ontstaan.

Wat betreft monumenten herbergt de kern Braamt één rijksmonument, te weten de Braamtse Molen aan de Zeddamseweg 5. Verder zijn er nog vijf gemeentelijke monumenten aanwezig in de kern. Deze monumenten bevinden zich allen niet in de directe omgeving van het plangebied. De monumentale status van desbetreffende bebouwing/bouwwerken wordt daarmee niet aangetast door onderhavig ontwikkeling.

Conclusie

Het plan sluit naar aard en omvang aan bij de karakteristieken van de omgeving en tevens wordt er rekening gehouden met de aanwezige structuurdragers. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van 2 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kap koopwoningen. De kencijfers voor 'rest bebouwde kern' worden aangehouden. De gemeente Montferland wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk gebied'. Voor de ontwikkeling van 2 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kap koopwoningen volgt uit deze kencijfers dat er respectievelijk maximaal 8,6 en 8,2 extra verkeersbewegingen per etmaal per woning ontstaan. Dit betekent voor de totale ontwikkeling een extra aantal verkeersbewegingen van 33,6. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Langestraat.

Parkeren

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen zijn eveneens kencijfers beschikbaar van het CROW. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Hiervoor worden wederom de kencijfers voor 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' gehanteerd. Hieruit volgt dat er gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning nodig zijn, 2,2 parkeerplaatsen per twee-onder-één-kap woning en 2,0 parkeerplaatsen per rijwoning.

Fase	Woningtype	Aantal	Norm	Parkeervraag
1	Vrijstaand	1	2,3	$1 \times 2,3 = 2,3$
	Twee-onder-één-kap	2	2,2	$2 \times 2,2 = 4,4$
	Rij	3	2,0	$3 \times 2,0 = 6,0$
2	Vrijstaand	2	2,3	$2 \times 2,3 = 4,6$
	Twee-onder-één-kap	2	2,2	$2 \times 2,2 = 4,4$
3	Rij	5	2,0	$5 \times 2,0 = 10,0$
Totaal		9	n.v.t.	31,7

Het parkeren zal in de toekomstige situatie zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied worden voorzien. In het stedenbouwkundig plan is ruimte geboden voor in totaal 18 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het te realiseren hofje. De resterende parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien in de vorm van garages met lange en dubbele opritten. Het minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen is dan ook in het stedenbouwkundig plan gewaarborgd.

⁸ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

Daarbij komt dat in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan een parkeerregeling is opgenomen. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 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 toelatingsplanologie. 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 (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- 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 Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 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' geregeld. 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.

4.1.3 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 een aanlegvergunningstelsel 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 ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel 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. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 Algemeen

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 be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'.

Tuin

De tuinzone in het plangebied heeft de bestemming 'Tuin' toegekend gekregen. De gronden zijn hier bestemd voor tuinen en inritten. Hier mogen enkel erkers en ingangspartijen aan een woning worden gebouwd, evenals bij de bestemming behorende overige bouwwerken. Hierbij kan gedacht worden aan erf- en perceelafscheidingen. Carports en overkappingen mogen hier niet worden gebouwd. Er zijn specifieke bouwregels opgenomen waar de bouwwerken aan moeten voldoen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Het parkeerhofje kent de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woonstraten, pleinen-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, bermen, groen en speelvoorzieningen. Onder voorwaarden mogen hier enkel nutsvoorzieningen, lichtmasten en bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en kunstwerken worden gebouwd.

Wonen

De meeste gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan, inclusief een beroep aan huis. Via een omgevingsvergunning is het ook mogelijk om onder voorwaarden een bedrijf aan huis te hebben. Verder zijn ook tuinen, erven, parkeer-, ontsluitings-, groen-, water- en speelvoorzieningen in de bestemming toegestaan. Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan en moeten voldoen aan de maximum goot- en bouwhoogte, zoals weergegeven op de verbeelding. Tevens dient onder andere rekening gehouden te worden met regels aangaande de zijdelingse perceelgrens, de bouwgrens en de diepte van de woningen. Ook zijn er bouwregels opgenomen voor bijbehorende en overige bouwwerken. Verder is een wijzigingsbevoegdheid in deze bestemming opgenomen voor de gronden van fase 3. Deze gronden hebben de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' toegekend gekregen. Als gevolg van deze aanduiding mag de aanduiding 'bouwvlak' aan van deze gronden, onder voorwaarden, toegekend worden. Eén van de voorwaarden is dat het maximaal om 5 grondgebonden woningen mag gaan, geheel in lijn met het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied. Tot slot is aan de gronden uit fase 2 de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' toegekend, waarmee het college van burgemeester en wethouders binnen een periode van twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de bevoegdheid heeft om het bouwvlak ter plaatse te verwijderen. Daarbij geldt wel dat dit slechts is toegestaan als er binnen het bouwvlak geen woning is opgericht of in oprichting is. Tevens is de wijziging slechts toegestaan als verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn ingetrokken.

Waarde - Archeologische verwachting 2

Tevens geldt voor de gronden van het plangebied de bestemming 'Waarde - Archeologische waarde 2'. Hiermee zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk voor ruimtelijke ontwikkelingen groter dan 250 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper rijken dan 0,4 meter onder het maaiveld. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig zijn nog wel de regeling ten aanzien van parkeren.

Parkeren

In de algemene bouwregels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de laatste CROW-publicatie. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

5 De procedure

5.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Nader en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Quick scan natuur

Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 6: Archeologisch bureau- en booronderzoek