

Bestemmingsplan Waaijakkers II Aerd

31-01-2022

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Ruimtelijke situatie	9
2.2 Stedenbouwkundige opzet	11
2.3 Het plan	13
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid van het plan	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.5 Milieu	24
3.6 Uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 4 Bestemmingsplanregeling	42
4.1 Algemeen	42
4.2 Verbeelding	42
4.3 Regels	42
4.4 Bestemmingen	43
Hoofdstuk 5 De procedure	45
5.1 Algemeen	45
5.2 Overleg	45
5.3 Inspraak	45
Bijlagen bij toelichting	
Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp	
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing 27-01-2022	
Bijlage 3 Kavelpaspoorten Waaijakkers Aerd 27-01-2022	
Bijlage 4 Laddertoets 22-11-2021	
Bijlage 5 Bodem- en asbestonderzoek Waaijakkers Aerd 10-05-2021	
Bijlage 6 Briefrapport Aeriusberekening met bijlagen 26-09-2021	
Bijlage 7 QS Natuurwaardenonderzoek Waaijakkers Heuvelakkersestraat 2 Aerd 13-09-2021	
Bijlage 8 Archeologisch onderzoek 01-10-1999	
Bijlage 9 Toelichting bij de watertoets, 20-07-2007	

Regels	46
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	47
Artikel 1 Begrippen	47
Artikel 2 Wijze van meten	50
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	52
Artikel 3 Agrarisch	52
Artikel 4 Bedrijf	54
Artikel 5 Groen	56
Artikel 6 Tuin	57
Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied	58
Artikel 8 Wonen	59
Artikel 9 Waarde - Archeologie	62
Hoofdstuk 3 Algemene regels	63
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 11 Algemene bouwregels	64
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	65
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	67
Artikel 15 Overige regels	68
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	69
Artikel 16 Overgangsrecht	69
Artikel 17 Slotregel	70
Bijlagen bij regels	
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten cat. 1 en 2	
Bijlage 2 Archeologische beleidskaart	
Bijlage 3 Landschappelijke inpassing 27-01-2022	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan beoogt de planologische basis te leggen voor de afronding van de wijk Waaijakkers en de inpassing van een voormalig agrarisch bedrijf en een caravanstalling op het perceel Heuvelakkersestraat 2 te Aerd. Deze bedrijven op dit perceel grenzen aan de wijk Waaijakkers van het dorp Aerd. De agrarische activiteiten van het bedrijf zijn beëindigd. De verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw wordt gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van het stallen van caravans. Een activiteit die op dit perceel al was toegestaan. De 2 bestaande bedrijfswoningen op het perceel worden omgezet naar burgerwoningen waarbij de bestaande boerderij in 3 wooneenheden mag worden gesplitst.

Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan bedraagt maximaal 49.

1.2 Ligging van het plangebied

Op navolgende luchtfoto is de ligging van het plangebied aan de zuidzijde van het dorp Aerd globaal aangegeven.



afb. globale ligging plangebied ten zuidoosten van het dorp Aerd

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de gronden van het plangebied gelden de navolgende bestemmingsplannen:

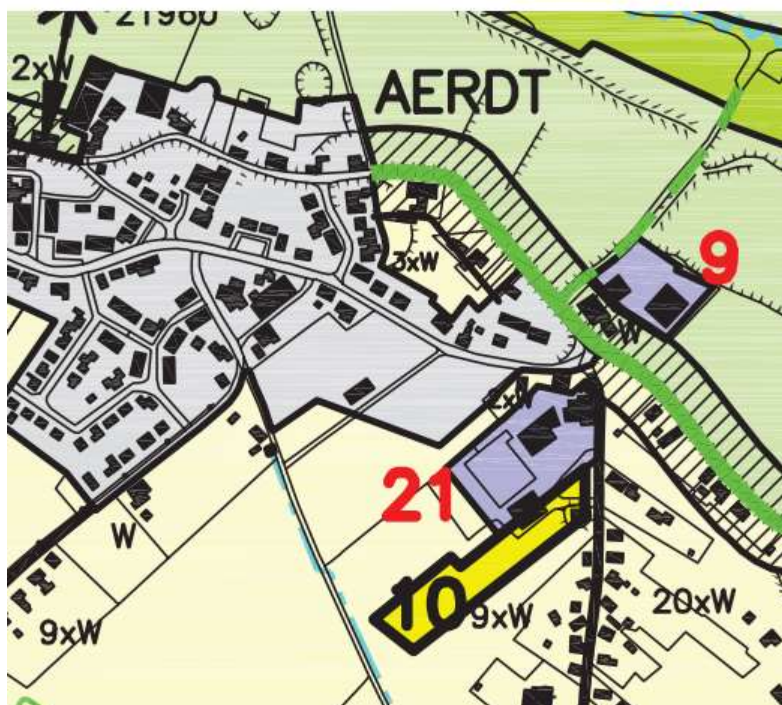
1. Bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de toenmalige gemeente Rijnwaarden, vastgesteld 19-05-2009;

De gronden van het plangebied liggen deels in het agrarisch gebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Op de navolgende afbeelding is de locatie Heuvelakkersestraat 2 aangegeven met de cijfers 21 en 10 en een omschrijving van de toegelaten activiteiten op dat perceel:

21. Heuvelakkersestraat 2 6913 AB Aerd Caravanstalling (±200 caravans)

10. Heuvelakkersestraat 2 6913 AB Aerd Veehouderij

De aangrenzende gronden hebben een agrarische bestemming 'Agrarisch gebied'.



- Bestemmingsplan Aerd van de toenmalige gemeente Rijnwaarden, vastgesteld 02-10- 2012. De gronden van de eerste fase van het plan Waaijakkers zijn hierin opgenomen met de bestemmingen Wonen, Groen, Tuin en Verkeer.



- Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar, vastgesteld 30-01-2019. Een deel van de gronden binnen het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeernormen rest bebouwde kom'. De parkeernormen van deze gebiedsaanduiding gelden voor het gehele nieuwe plangebied;

4. Bestemmingsplan Kernen Pannerden, Aerd, Herwen, Tolkamer en Spijk van de gemeente Zevenaar vastgesteld (21-04-2021). Dit bestemmingsplan geldt voor het meest noordelijk gelegen deelgebied. Op deze plek was een appartementengebouw toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter. Zie vorige afbeelding waarbij het appartementengebouw met een rode marker is aangeduid.
5. Parapluplanbestemmingsplan Wonen, vastgesteld 18-12-2019. De herziening bestaat uitsluitend in het toevoegen van een uniforme regeling ten aanzien van de begrippen huishouden, wonen en woning.

Recentelijk is het voorontwerp van het bestemmingsplan Gelders Eiland gepubliceerd en ter inzage gelegd (17-03-2021). Dit voorontwerp heeft geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Het initiatief is in strijd met de regels van de bestemmingsplannen vermeld onder de nummers 1, 2 en 4 omdat de bouw van meerdere woningen - vrijstaande, twee-aaneen en aaneengesloten - met bijbehorende tuinen, groenvoorzieningen en wegen niet is toegestaan.

De beëindiging van de agrarische activiteiten en het laten vervallen van het agrarisch bouwperceel wordt in dit bestemmingsplan geformaliseerd evenals de omzetting van de twee bedrijfswoningen aan de Heuvelakkersestraat 2 naar burgerwoningen. De bedrijfsactiviteit 'het stallen van caravans' met de bijbehorende bestemming blijft gehandhaafd. De oude bedrijfsgebouwen worden hierbij overigens vervangen door nieuwbouw. De veeschuur binnen de agrarische bestemming wordt gesloopt. De caravanstalling wordt vervangen. De netto-oppervlakte van de stalling neemt niet toe.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het adequaat regelen van de toekomstige situatie. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht die volledigheidshalve als bijlagen in dit plan zijn opgenomen. De resultaten van de onderzoeken worden in paragraaf 3.5 beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke situatie

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van het historische dorpsgebied van Aerdt. De oorspronkelijke bebouwing van Aerdt is ontstaan aan weerszijden van de Aerdtse dijk. Deze bebouwing is herkenbaar door de los gegroepeerde vrijstaande gebouwen aan weerszijden van de dijk. Er is een grote mate van variatie in de bebouwing. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol. Oorspronkelijk waren er in dit gebied veel onbebouwde percelen die in gebruik waren als weiland of moestuin. Een deel van deze open gebieden is in de loop van de twintigste eeuw bebouwd, waardoor er verdichting is ontstaan. Op enkele plekken zijn deze open gebieden behouden gebleven, deze worden nu veelal als tuin, weiland of openbaar groen in gebruik. De Hervormde kerk aan de westzijde van het dorp vormt een bijzonder gebouw en tevens een oriëntatiepunt binnen het dorp. De kerk wordt omgeven door een karakteristieke groene open ruimte.

Op de navolgende luchtfoto is de globale ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van het dorp Aerdt.



afb. ligging van het plangebied binnen de rode omlijning tegen het dorp Aerdt

Oorspronkelijk bestond Aerd met name uit woningbouw langs de Aerdsedijk. Door de jaren heen is de Kerkweg/Schoolstraat ontstaan met aan weerszijden nieuwe bebouwing. Pas halverwege de jaren 80 en halverwege de jaren 90 is de woningbouw in Aerd uitgebreid met enkele kleine woonwijken. De ontwikkeling van de woonwijk Waaijakkers was één van de laatste uitbreidingen. Na de realisatie van de wijk De Groene Weide (I en II) is men begonnen aan de bouw van de uitbreidingswijk Waaijakkers (begin 2000). In de eerste fase van de Waaijakkers zijn 16 vrijstaande sectorwoningen gebouwd door middel van kaveluitgifte. In 2008 is de tweede fase van Waaijakkers gebouwd. In Waaijakkers II, net als bij de Groene Weide, is een mix in woningtypen en prijsklassen gerealiseerd, waardoor er een gevarieerde wijk is ontstaan. Door de stedenbouwkundige opzet van de Waaijakkers (I en II) lijkt het geheel op een natuurlijk wijze aan Aerd vastgegroeid te zijn.

Bestaande situatie

Binnen het agrarische bedrijf Heuvelakkersestraat 2 te Aerd werden op enig moment 80 zoogkoeien, 40 stuks jongvee, 6 vleesstierkalveren en 19 vleesstieren gehouden. Ook werd er 25 ton regenwormen per jaar gekweekt. Het houden van rundvee vormde de hoofdactiviteit binnen dit bedrijf.

De volgende tekening geeft een overzicht van de bestaande bedrijfsgebouwen (gearceerd) met uitzondering van de boerderij van dit perceel.



Op het perceel zijn ook nog sleufsilo's aanwezig en kuilvoerplaten. Deze silo's en platen zullen worden verwijderd, evenals overbodige verhardingen en gebouwen. Nadat de agrarische bedrijfsactiviteiten werden afgebouwd is in een aantal gebouwen caravanstalling (max. 200 stuks) toegestaan.

De volgende gebouwen worden gesloopt:

1. schuur / berging / machines 1.275 m²
2. ligboxstallen 2.330 m² (deze gebouwen waar in gebruik voor caravanstalling)
3. ligboxstallen 780 m²

De totale oppervlakte aan te slopen gebouwen bedraagt 4.385 m². Uitsluitend de oppervlakten aan bebouwing zoals vermeld onder 1 en 2 mag worden teruggebouwd voor de caravanstalling.

Voor de te handhaven caravanstalling worden nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd. Zie verder onder paragraaf 2.3.

Waaijakkers II

De ontwikkeling van fase 2 van de Waaijakkers stagneerde door de aanwezigheid van het agrarische bedrijf aan de Heuvelakkersestraat 2 en later door de krimp in de regio Achterhoek/Liemers. Van de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling is uitsluitend het westelijk deel van het ontwerp uitgevoerd. Zie navolgende afbeelding met rechtsboven het stedenbouwkundig ontwerp en de luchtfoto met de bestaande bebouwing van het deels uitgevoerde fase 2. Het appartementencomplex - dat gepland was in het noordoostelijk deel van het plangebied - is volgens het bestemmingsplan mogelijk en ook vergund, maar is niet gerealiseerd.



2.2 Stedenbouwkundige opzet

De uitbreidingslocatie Waaijakkers is grotendeels gelegen in de zuidoosthoek van de kern Aerd. Na de ontwikkeling van fase 1 is de planontwikkeling stilgevalen. Op de volgende afbeelding is het oude stedenbouwkundig plan opgenomen.



In de afgelopen periode zijn in onderling overleg tussen gemeente en naastgelegen agrarische bedrijf de milieukundige beperkingen weggenomen en is er een nieuwe stedenbouwkundige hoofdopzet gemaakt op basis waarvan er verder gebouwd kan worden aan de voltooiing van de inbreiding. Vertrekpunt hierbij is dat deze logisch aansluit op de reeds ingezette ruimtelijke structuur en de reeds aanwezige infrastructuur. Daarnaast is dit moment door de corporatie Vryleve aangegrepen om de eerder vergunde maar nooit gerealiseerde appartementencomplex in het middengebied te heroverwegen en de zuidpunt van fase 1 te bebouwen.

Voor fase 2 wordt ingezet op het op logische wijze afronden van het bebouwingscluster binnen de lusstructuur van de weg. Dit biedt mogelijkheden om in de zuidelijke punt een klein aantal woningen toe te voegen. De reeds aanwezig weg Maisakkers wordt als doorlopende ringstructuur in het plangebied doorgezet en gekoppeld aan de weg Waaijakkers. Ten noorden ervan ontstaat dan de ruimte voor een tweede logische bebouwingscluster voor maximaal 24 woningen. Dit is vergelijkbaar met maar iets groter dan fase 1 en eveneens omgeven door een lusstructuur van de weg. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de invulling van het gebied met woningbouw zoveel mogelijk alzijdig vorm te geven door voorgevels de straten te laten begeleiden en achtertuinen zoveel mogelijk naar binnen toe te keren. In het meest zuidelijke deel van het plangebied is ruimte voor een blok met 4 boven- en 4 benedenwoningen. De volgende afbeelding is een uitsnede van de nieuwe stedenbouwkundige opzet, die ook als Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp bij deze toelichting is gevoegd.



afb. nieuwe stedenbouwkundige opzet Waaijakkers

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt met een rij van vijf vrije kavels ruimte geboden voor woningen in het hoger segment. De ruimte tussen de 5de vrije kavel en de groene zone rondom de caravanstalling is in de uitwerking van het plan iets meer verruimd ten opzichte van vorenstaande stedenbouwkundige opzet om mogelijke hinder voor de nieuwe bewoners te voorkomen.

Een zesde vrije kavel is voorzien in een onbebouwd maar helder afgebakend stukje grond naast de woning Waaijakkers 16 dat logisch aan de nieuwe structuur komt te liggen. Op deze kavel kan één vrijstaande woning of één twee-onder-kapwoningen.

Tegen het centrale groene verblijfsgebied worden de gronden van de corporatie ingezet om in de vorm van twee rug-aan-rug geplaatste rijtjes van elk vijf bescheiden woningen mogelijkheden te bieden voor kleine huishoudens binnen de sociale huur.

2.3 Het plan

De afronding van de woonwijk De Waaijakkers kan plaatsvinden door het beëindigen van de agrarische functie van bouwperceel Heuvelakkersestraat 2 Aerdt. Het agrarische bedrijf wordt beëindigd en caravanstalling wordt voortgezet. De bestaande schuren voor de caravanstalling worden gesloopt en herbouwd. De oppervlakte van de caravanstalling neemt niet toe. De veranderingen op het perceel leveren een substantiële bijdrage aan de verbetering van het woon- en leefklimaat op perceels- en buurtniveau.

De nieuwe situatie

1. De vernieuwde opzet met caravanstalling en deze ingepast in het groen en voorzien van zonnepanelen om in de eigen energiebehoefte te kunnen voorzien.
2. Restauratie van de boerderij Heuvelakkersestraat 2 te Aerdt en het achterhuis in te vullen met twee extra woningen.
3. De activiteiten van de veehouderij zijn definitief gestaakt met bijbehorende opheffing van de stankcirkel. Hierdoor wordt de afronding plan Waaijakkers mogelijk.
4. Afronding van het kerkepad en de aanleg van een ommetje creëren dat uitkomt bij de woonzorgvoorziening. De aanleg hiervan wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

Beeldkwaliteit

Hoofdvolumes

Ten aanzien van de bouwvolumes wordt bij het nagestreefde bebouwingsbeeld van Waaijakkers aangesloten bij een kleinschalige dorpse setting met ruimte voor variantie binnen de bouwblokken, aandacht voor individuele uitstraling van woningen en een net uitgewerkte architectuur.

De grondgebonden (en voornamelijk) eengezinswoningen in het middengebied hebben in de basis heldere hoofdvolumes met duidelijke kapvormen. Bouwvolumes tot twee bouwlagen afgedekt met al dan niet symmetrische zadeldaken vormen hierbij het uitgangspunt en bepalen het bebouwingsbeeld. In het geval van rijen van meer dan drie woningen dient met een duidelijke verbijzondering binnen het hoofdvolume een monotoon bebouwingsbeeld voorkomen te worden. Dit kan bijvoorbeeld door wisselingen in de kaprichting, toevoegen van topgevels, verspringingen in de voorgevel. De diverse mogelijkheden voor aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvolumes wat tot uiting komt in zaken zoals afmetingen, materiaalgebruik en situering achter de voorgevel.

Voor de meest zuidelijk gelegen vrije kavels worden separaat kavelpaspoorten opgesteld om de bouw mogelijkheden, de ruimtelijke kwaliteit en de eenheid te borgen. Hierin worden ook de erfafscheidingen meegenomen. Deze kavelpaspoorten zijn opgenomen in Bijlage 3 Kavelpaspoorten Waaijakkers Aerdt 27-01-2022 van deze toelichting

Architectuur

Qua architectuurbeeld wordt ingestoken op een hoogwaardige vormgeving met een individueel karakter. Zowel de meer traditionele als eigentijdse architectuur is hierbij in de basis mogelijk waarbij de woningen zich ondanks de verschillen wel goed moeten verhouden ten opzichte van omliggende bebouwing waarbij een balans tussen variatie en samenhang wordt nagestreefd.

Materiaalkeuze

Voor de woningen vormt een sprekende handvorm gevelsteen de basis. Hierbij is het brede spectrum van aardtinten uitgangspunt, desgewenst aangevuld met wit gekleurde geveldelen als contrastvlakken binnen de gevels. In de detaillering van de gevels is ondergeschikte toepassing van andere materialen bespreekbaar waarbij hout in principe het uitgangspunt is voor kozijnen, ramen en deuren.

Voor de daken wordt uitgegaan van antracietzwarte matte dakpannen. Bij voorkeur gebakken, maar in uitstraling en duurzaamheid gelijkwaardige betonproducten zijn bespreekbaar.

Groen en buitenruimte

De buitenruimte van de wijk zal nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan waarbij wordt ingezet op hoogwaardig materiaalgebruik en degelijk straatmeubilair. De gehele inrichting van de openbare ruimte

wordt daarin nader uitgewerkt, inclusief het beplantingsplan.

Op kavelniveau wordt regie gevoerd op de erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte. Aan de voor- en zijkant van de kavel worden lage hagen voorgeschreven van een uniforme soort. Ter hoogte van de achtertuinen kan dezelfde soort worden toegepast in hogere vorm. Ook toepassing van degelijke schermen begroeid met klimop behoren tot de mogelijkheden. In het geval van specifieke zichtlocaties kan verlangd worden dat erfafscheidingen worden mee-ontworpen in het bouwplan.

Voor de inpassing van het nieuwe erf Heuvelakkersestraat 2 met de caravanstalling en de 5 vrije kavels met de aangrenzende agrarische gronden is een landschappelijke inpassing opgesteld. Belangrijke onderdelen van deze inpassing zijn de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing, verharding en silo's, de aanleg van een robuuste groene zone langs de bebouwing voor de caravanstalling en het herstel van het kerkepad/lokaal ommetje, de aanleg van een poel/wadi en hoogstamfruitboomgaard en de bouw van de nieuwe bedrijfsgebouwen voor caravanstalling.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van deze landschappelijke inpassing. Voor een duidelijk overzicht van deze inpassing wordt verwezen naar de Bijlage 2 Landschappelijke inpassing 27-01-2022 van de toelichting. De belangrijkste uit te voeren maatregelen worden als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.



afb. uitsnede Landschappelijke inpassing 27-01-2022

Parkeren en ontsluiting

Binnen de hiertoe geldende normen wordt het parkeren binnen de wijk opgelost. In het geval van

tussenwoningen is dat in de openbare ruimte. Bij hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen wordt waar mogelijk ingezet op parkeren op eigen terrein. In de basis wordt ingezet op lange opritten voor twee auto's bij hoeksituaties en tweekappers. De vrijstaande woningen realiseren het parkeren volledig op eigen terrein door middel van een brede oprit of wee onafhankelijk van elkaar bereikbare parkeerplaatsen. Bij bijzondere situaties kan hiervan afgeweken worden, zolang dit in overeenstemming is met de totale parkeerbalans.

De hoofdontsluiting van de Waaijakkers zal net zoals in de huidige situatie lopen via de Schoolstraat en Waaijakkers. In geval van calamiteiten zijn de woningen ook bereikbaar via het graspad aan de Groenestraat. (dit moet als zodanig ook worden aangegeven op het parkeerterrein van het dorps huis).

Duurzaamheid

Ter vermindering van hittestress blijven de erven zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding zo beperkt mogelijk worden.

Het hemelwater van het dakoppervlak en van de verharding wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en opgevangen in wadi's en zakgreppels in de aanwezig groenvoorzieningen. Deze vorm van infiltratie komt ten goede aan het grondwaterpeil, het beperkt verdere verdroging en het voorkomt overbelasting van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Gasloos bouwen is verplicht voor de nieuw te bouwen woningen. Bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van duurzame (bouw)materialen.

Op de daken van de nieuwbouw voor de stalling van onder andere stacaravans en van de nieuw te bouwen woningen worden zonnepanelen gelegd.

Beoordeling bouwplannen

Bouwplannen worden tijdens de (concept)aanvraag voor een omgevingsvergunning ter beoordeling voorgelegd bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand). Deze ziet samen met de stedenbouwkundige van de gemeente op het naleven van bovenstaande uitgangspunten en beoordeelt de uiterlijke verschijningsvorm van een plan, mede rekening houdend met de omgeving.

Voor de 5 vrije kavels zijn kavelpaspoorten opgesteld omdat deze kavels met de nieuwbouw het sluitstuk vormt van het meest zuidelijk gelegen deel van de woningbouwontwikkeling Waaijakkers. Deze nieuwbouw accentueert de overgang tussen het verstedelijkte deel van het dorp Aerdt en het buitengebied.

De kavelpaspoorten zijn opgenomen in Bijlage 3 Kavelpaspoorten Waaijakkers Aerdt 27-01-2022.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid van het plan

In dit hoofdstuk worden het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur, de milieuaspecten en de economische uitvoerbaarheid opgenomen indien en voor zover dat van toepassing is.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI (vastgesteld (11-09-2020) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die zich aandienen.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toekomstbestendig en duurzaam wooninitiatief in en bij het stedelijk gebied van het dorp Aerd in combinatie met functieverandering en versterking van de landschappelijke waarden past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 Nationale woonagenda 2018-2021

In de afgelopen jaren is er een fors woningtekort ontstaan in Nederland. Op veel plekken is het moeilijk om een huis te vinden dat past bij de wensen en mogelijkheden van woningzoekenden. Om dit op te lossen zouden er, rekening houdend met de sloop van 12 tot 13 duizend woningen per jaar, tot 2025 zo'n 700 duizend woningen moeten worden bijgebouwd. Dat betekent vanaf nu een jaarlijkse opgave van gemiddeld 75 duizend woningen.

Alleen woningen bijbouwen is niet genoeg. Zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad moet passen bij de vraag van huishoudens die een woning zoeken, nu en in de toekomst. Wat deze

vraag is moet op regionaal en lokaal niveau worden bepaald, net als wat er naast de bouw van woningen nog meer moet gebeuren, bijvoorbeeld meer doorstroming, voldoende aansluiting op het vervoer en aandacht voor vraagstukken gerelateerd aan krimp. Juist gemeenten en provincies gezamenlijk zijn in staat maatwerkoplossingen te bieden voor de inwoners.

Het initiatief waarbij een forse woningbouwopgave mogelijk wordt gemaakt, past binnen Nationale woonagenda 2018-2021.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Met betrekking tot de functiewijziging van gronden en gebouwen voor stedelijke functies is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van belang die het Rijk in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft opgenomen. Bij de afweging van een besluit tot een woningbouwontwikkeling moeten alle relevante belangen worden betrokken. De volgende vragen de revue passeren:

- bezien of bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
- aantoonbare behoefte.

De toetsing aan de ladder van duurzaamheid is opgenomen in een afzonderlijke bijlage. Zie bijlage 3 Laddertoets van deze toelichting.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR), welke onder meer de Nota Ruimte vervangt, voor een beperkt aantal onderwerpen van nationaal belang vastgesteld dat de rijksbevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet.

In het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) van 20 augustus 2011 zijn de kaders aangegeven waaraan plannen c.q. initiatieven met betrekking tot de nationale belangen moeten voldoen. Het Rijk heeft in totaal 13 nationale belangen benoemd.

Nationale belangen zijn hierbij niet in het geding. Op grond van het Barro bestaan er geen belemmering voor uitvoering van het plan en daartoe vaststelling van een bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Deze omgevingsvisie en de geactualiseerde omgevingsverordening zijn vastgesteld op 19-12-2018. Aanleiding voor deze visie is de gedetailleerdheid van de bestaande visie (er moet duidelijker worden aangegeven wat echt van belang is voor de provincie) en tegelijkertijd is sprake van nieuwe ontwikkelingen met impact. De provincie heeft geconcludeerd dat een Omgevingsvisie en -verordening nodig is die hier de aandacht op vestigt, maar die ook ruimte biedt om snel en passend te reageren. Een Omgevingsvisie die focus aanbrengt op hetgeen waar het uiteindelijk om gaat, op wat voor de provincie van belang is en waar zij een doorslaggevende rol in heeft gezien haar taken en verantwoordelijkheden. De nieuwe Omgevingsvisie van Gelderland geeft de richtlijnen voor de ruimtelijke, fysieke en economische inrichting van de provincie. Gemeentelijke plannen en initiatieven van ondernemers, burgers en instellingen kunnen aan dit beleid getoetst worden. De nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland kent een aantal nieuwe beleidsthema's (ambities) en een aantal aanpassingen van het beleid op bestaande thema's. Het beleid is meer strategisch van karakter.

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gelderland bevindt zich op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend met nieuwe vraagstukken zoals het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering.

Bij de taakinvulling legt de provincie de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wordt gedaan door het nastreven van zeven met elkaar samenhangende ambities:

1. energietransitie;

2. klimaatadaptie;
3. circulaire economie;
4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. vestigingsklimaat;
7. woon- en leefomgeving.

Ad 1) Het streven is dat Gelderland in 2050 volledig energieneutraal is. Om te beginnen, zet de provincie in op energiebesparing en het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen: in huizen en gebouwen, bij verkeer en vervoer, in de industrie, in de landbouw. Daarnaast zet de provincie in op duurzame opwekking. Wind, zon, biomassa, waterstof, geo- en aquathermie en waterkracht. Ontwikkeling en toepassing van nieuwe technologieën wordt gestimuleerd. Windturbines, zonneparken, warmtecentrales, (mest)vergisters, waterkrachtcentrales moeten een plek krijgen in het Gelderse landschap, wil de ambitie worden gehaald. In de bodem wordt gezocht naar mogelijkheden voor het benutten van aardwarmte (geothermie). Dit raakt de leefomgeving van alle Gelderlanders en kan botsen met sterke Gelderse kwaliteiten.

Ad 2) Het veranderend klimaat raakt alle facetten van de omgeving, zoals de Gelderse Natuur, maar ook de gezondheid en veiligheid. In 2050 moet Gelderland optimaal beschermd zijn tegen en kunnen meebewegen met het veranderende klimaat.

Ad 3) Minder afval en meer kringloop, recycling en hergebruik is nodig om Gelderland schoon en groen te houden. Zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen en hergebruik daarvan.

Ad 4) Gestreefd wordt naar een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit. De provincie ziet de meeste kansen door veehouderij, land- en tuinbouw en natuur slimmer te verbinden. De provincie werkt met betrokken partijen aan een betere balans tussen de intensieve veehouderij, natuurwaarden, lucht- en bodemkwaliteit en het terugdringen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw en fruitteelt.

Ad 5) Bereikbaarheid is een kritische succesfactor voor een verbonden samenleving en een krachtige, duurzame Gelderse economie. Gestreefd wordt naar een efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.

Ad 6) De provincie streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. De provincie zorgt voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft daarbij de voorkeur boven versnippering. Het ombouwen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties heeft de voorkeur boven de aanleg van nieuwe terreinen.

Ad 7) Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Het benutten van bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Gestreefd wordt naar concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van de steden of dorpen in beeld. Bij de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop. Gestreefd wordt naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut. In 2050 zijn alle woningen klimaatneutraal.

Bij het bouwen van de nieuwe woningen zal ingezet worden op het thema duurzaamheid (energie, gebruik grondstoffen, klimaatbestendig) en een goede landschappelijke inpassing. Een goede landschappelijke inpassing bevordert de biodiversiteit ter plaatse en levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Deze aspecten zijn in overeenstemming met de ambities en beleidsuitgangspunten op het gebied van energietransitie, biodiversiteit en woon- en leefomgeving.

Toetsing aan beleid

Onderhavig plan is niet in strijd met de uitgangspunten van het provinciaal beleid van Gelderland.

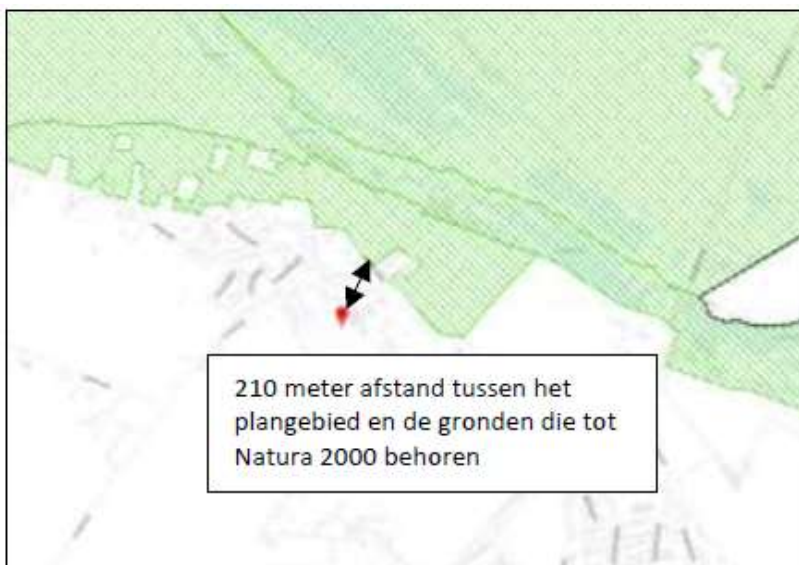
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. 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, verkeer en bodem. Eén en ander volgens door de gemeenten/regio's nader uit te werken beleidskaders.

Eén van de provinciale belangen is de bescherming en ontwikkeling van het Gelders Natuurnetwerk (GNN), het Groene Ontwikkelingszone (GO) en het Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied Gelderse Poort. Op onderstaande afbeeldingen is te zien dat het plangebied (aangegeven met rode marker) daar buiten valt en dat er geen provinciale belangen in het geding zijn bij de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.



afb. globale ligging plangebied t.o.v. GNN en GO



afb. globale ligging plangebied t.o.v. GNN en GO

Nieuwe woonlocaties

In art. 2.2.1.1 (Wonen) van de Verordening wordt bepaald dat In een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Het voorliggende plan heeft betrekking op de afronding van de wijk Waaijakkers. Deze ontwikkeling was voorzienbaar en planologisch al mogelijk gemaakt. Plancapaciteit was beschikbaar. De realisering van dit plan was lange tijd niet mogelijk door de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf.

Toetsing aan beleid

Onderhavig plan is niet strijdig met de regels van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Actieplan woningbouw

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met dit Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave.

Drie volgende doelen staan in dit actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller);
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar);
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel).

Met het Actieplan Wonen wordt de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versneld. Dit aantal woningen is onderdeel van de 80.000 nieuwe woningen die in Gelderland tot 2030 gerealiseerd moeten worden.

De uitvoering van het bestemmingsplan past ook binnen het provinciale beleid zoals verwoord in het Actieplan Wonen 2020 – 2025 (uitgave maart 2020).

Conclusie provinciaal beleid

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 49 woningen voor verschillende doelgroepen van het woonbeleid waaronder starters/jongeren. Hiermee wordt voldaan aan de vraag/behoefte van de markt en aan de urgentie voor de uitvoering van de bouwopgave.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal

Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Aanleiding hiervoor zijn de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken. De woondeal is een pakket met afspraken met het ministerie van BZK, de regio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid.

3.3.2 Sub regionale woonagenda

In 2020 is de subregionale woonagenda geactualiseerd. De uitgangspunten uit de Liemerse Woonagenda zijn nog steeds relevant, al is er op een aantal punten een accentverschuiving. Zo wordt vooral ingezet op de kwaliteiten van het plan en naar de toegevoegde waarden van het plan op lokale en/of (sub)regionale behoefte. Het uitgangspunt 'harde afspraken over het aantal te bouwen woningen' is hierdoor inmiddels verlaten.

Bovendien bestaat er een beter inzicht in vraag en aanbod in de Liemers. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 Arnhem- Nijmegen zijn de belangrijkste opgaven:

- Voorkomen dat het woningtekort verder oploopt in de Liemers
- Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties
- Behoeft aan betaalbaar wonen.

Door de accentverschuiving zijn de uitgangspunten herijkt en zijn er zes punten geformuleerd in plaats van zeven. Parallel aan de Liemerse Woonagenda wordt in de Regio Arnhem Nijmegen ook samengewerkt aan de Woondeal. De Woondeal ondersteunt de gemeente op een aantal punten bij het uitvoeren van de opgaven en uitgangspunten die in de Liemerse Woonagenda zijn geformuleerd.

De toevoeging van woningen (en uitbreiding van de woningvoorraad) is noodzakelijk om de woningvraag als gevolg van de toename van het aantal huishoudens te kunnen faciliteren.

Betreft het laatste punt. Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Volgens het woningbehoefteonderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur.

(Bij de bouw van betaalbare koopwoningen € 250.000 een bovengrens (lager dan de grens in de Woondeal, waar de NHG-grens wordt hanteert). Voor de middeldure huur is € 850 een bovengrens.

Toetsing

Het voorliggend initiatief maakt in totaal maximaal 49 nieuwbouwwoningen - waarvan 18 sociale huurwoningen bestaande uit 2 blokjes van 5 en 1 blok met 4 boven- en 4 benedenwoningen - mogelijk. Het betreft een woningbouwontwikkeling die was voorzien.

De nieuwe woningen en wooneenheden zijn duurzaam en bedoeld voor specifieke doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid. Het aantal te bouwen duurzame woningen blijft sterk achter bij de ambities van het Rijk. Met het voorliggende plan neemt het aantal duurzame woningen in Aerd substantieel toe.

Daarnaast wordt met de voorliggende bouw van de woningen ingezet om in de behoefte van specifieke doelgroepen te voorzien zoals de bouw van betaalbare duurzame koop- en huurwoningen voor starters en huurders.

De toevoeging van woningen (en uitbreiding van de woningvoorraad) is past binnen het regionaal beleid om de toename van het aantal huishoudens te kunnen faciliteren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025

In de nota wonen is aangegeven dat wij hebben gekozen voor "Groeien in een veranderd perspectief". Daarbij ligt de focus op drie belangrijke opgaven:

- Het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad.
- Het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie;
- Bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen én tegelijkertijd het voorkomen van overaanbod;

3.4.2 Aanvullend onderzoek en cijfers

Onderzoek Ontwikkeling (sociale) woningvoorraad

In 2020 is een verdiepend woningmarktonderzoek 'Ontwikkeling (sociale) woningvoorraad' uitgevoerd samen met de drie woningcorporaties. Met de vraag: "wat is de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte tot 2030" met focus op de sociale woningvoorraad. Dit onderzoek is specifiek voor de gemeente Zevenaar en geeft ook een inzicht per kern.

De volgende accenten voor de woonbehoefte kwamen naar voren:

- Jaarlijks circa 170 nieuwbouwwoningen nodig (trendmatige behoefte), voornamelijk in Zevenaar (centrum en overige)
- Tekort aan sociale huurwoningen -> naast nieuwbouw, ook transformatie en verkoop meenemen. (Grootste vraag in Zevenaar).
- Verschuiving behoefte van eengezinswoning naar toegankelijke woning: groei van 1 a 2 persoonshuishoudens.
- Tekorten in aanpalende segment goedkope koop: in de huidige woningvoorraad komen onvoldoende koopwoningen tot € 200.000,- en tussen € 200.000,- – € 300.000,- vrij.

- Tekorten in aanpalende segment middenhuur (€ 650 – 950,-): vraag afkomstig drie doelgroepen: huishoudens die tussen wal en schip vallen door inkomenseisen, huishoudens die zoeken naar een snel beschikbare woning, huishoudens die zoeken naar het comfort van huren om zo geld vrij te maken om comfortabel van te leven.
- Huisvesting arbeidsmigranten; vraag vooral betaalbare huur – en koopwoningen voor mensen die zich permanent vestigen.

Voor Aerdt, Pannerden en Herwen: In Pannerden, Aerdt en Herwen voorzien we een beperkte groei van de woningbehoefte. De woningbehoefte in deze kernen komt vooral van starters/jonge huishoudens die in de eigen kern een woning zoeken. Zij zijn meer dan in de andere kernen gericht op een grondgebonden koopwoningen in plaats van huurwoningen. Zij vragen om koopwoningen tot € 300.000, die in de huidige markt maar zeer beperkt vrijkomen.

Aanvulling Tekort aan sociale huurwoningen:

Tot 2030 is toevoeging van minimaal 240 sociale huurwoningen nodig om in de vraag te voorzien. Dit is een netto-toename. Bij transformatie of verkoop van bestaande sociale huurwoningen loopt het tekort op. Gelet op de transformatieopgave uit deze analyse gaan we uit van een nieuwbouwopgave van 350 sociale huurwoningen tot 2030. De grootste aanvullende behoefte is in de kern Zevenaar. Daarnaast is er een beperktere additionele vraag naar sociale woningbouw in Babberich, Angerlo, Giesbeek, Aerdt en Herwen.

Dit zal worden vertaald naar projecten in samenwerking met de corporaties. Voor de kern Zevenaar is dat nog een opgave. Een deel wordt gerealiseerd in Groot Holthuizen en bij het BAT terrein. Ook in de kleine kernen (Babberich, Angerlo, Giesbeek, Aerdt) worden nog sociale huurwoningen toegevoegd. Maar naast deze locaties zijn er meer locaties nodig om te voldoen aan de behoefte. En dan is vooral de vraag het grootst in de kern Zevenaar.

Woningvoorraad in de wijk

De locatie ligt in en bij de kern Aerdt. De kern bestaat uit 330 woningen waarvan 98% eengezinswoningen. Van de 330 woningen bestaat 78% uit koopwoningen en 22% uit huurwoningen waarvan 15% in bezit van de corporatie. De gemiddelde woningwaarde is € 281.000,- (peil 2020). In deze kern is vooral van de plaatselijke bevolking behoefte aan extra woningen.

Advies

Voor het woningbouwprogramma wordt vanuit volkshuisvesting de volgende voorwaarden meegegeven :

- Gedifferentieerd woningbouwprogramma (rijwoningen, studio's, twee-onder-eenkapwoningen, hoekwoningen, vrijstaande, appartement enz.)
- Eis: waarvan in ieder geval 50% in het betaalbare segment, waarvan 25 % sociale huurwoningen.
- De sociale huurwoningen worden in ieder geval verhuurd - dan wel eigendom - van een woningcorporatie. Voorkeur voor de lokale corporatie.
- Naast het sociale segment bestaat het betaalbare segment ook uit middeldure huur woningen, die een huur tot € 850,- hebben. Deze woningen worden de eerste 15 jaar niet verkocht en de huurprijsverhoging mag niet meer zijn dan de inflatie.
- Bij de betaalbare koop wordt een mix aangeboden van woningen onder de € 200.000,-, woningen tot € 250.000, met eventueel een uitloop tot de NHGrens.
- Onderzoek mogelijkheden voor innovatie woonconcepten voor meerdere doelgroepen.
- Inzetten op circulair- en conceptueel bouwen.

3.4.3 Prestatieafspraken 2022

Drie corporaties (Baston Wonen, Plavei en Vryleve), de gemeente Zevenaar en de huurdersverenigingen (Huurdersvereniging Baston Wonen, Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden en Huurdersvereniging leggen in de Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2020-2024 de grote lijnen, ambities en procesafspraken vast voor de komende vijf jaar op volkshuisvestelijk gebied binnen de gemeente Zevenaar.

In deze jaarlijkse prestatieafspraken wordt de inzet concreet en meetbaar (in de vorm van een beknopt actieplan) voor het jaar 2021.

Belangrijke actiepunten in 2021 zijn:

- Evenwichtige slaagkansen voor woningzoekende
- Doorstroming
- Betaalbaarheid

Corporatie Vryleve treft voorbereidingen voor de bouw van sociale huurwoningen - 2 rijtjes van 5 aaneengesloten woningen - en 8 wooneenheden (4 beneden- en 4 bovenwoningen) voor de woningbouwontwikkeling Waaijakkers in Aerdt.

Het grote middengebied wordt ontwikkeld voor twee-aaneen-woningen en rijtjeswoningen.

Met de bouw van sociale huurwoningen en de ontwikkeling van het middengebied wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid.

3.4.4 Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

De Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 is op 25 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwaarden. De visie geeft geen eindbeeld maar een omschrijving van de kernwaarden en kansen voor het gebied. Initiatieven worden getoetst of ze passen binnen de kernwaarden, of deze versterken.

De visie voor het Gelders Eiland moet structuur en samenhang brengen en is gericht op samenwerking. De visie heeft de status van een gemeentelijke structuurvisie. Het is een visie die is opgesteld in geest van de aanstaande Omgevingswet en daarom het label 'Omgevingsvisie' heeft. Bij de uitvoering is de gemeente een belangrijke participant. De gemeente zal haar instrumenten en middelen inzetten teneinde de doelen uit de visie te bereiken.

De Omgevingsvisie is een integrale visie met als hoofdthema's duurzaam, leefbaar, mooi en toeristisch. Voor deze thema's zijn in de visie een aantal doelen beschreven waarvan enkele relevante doelen hierna per thema zijn beschreven.

Een duurzaam Gelders eiland

Gesteld wordt dat de gemeente achter loopt op het gebied van duurzaamheid en deze achterstand snel wil inhalen. Er wordt bijvoorbeeld gestuurd op particuliere initiatieven op het gebied van klimaatadaptatie zoals minder verhardingen, maar meer groen op particulier terrein.

Een leefbaar Gelders Eiland

In de visie wordt aangegeven dat de inwoners van het Gelders Eiland zich zorgen maken over de leefbaarheid van hun dorpen. Leefbaarheid en vitaliteit van dorpen krijgen in de visie een prominente plaats. Het aantrekkelijke wonen op het Gelders Eiland moet onder de aandacht gebracht worden door een marketingstrategie. De gemeente neemt hierin het voortouw. Bij het aantrekken van nieuwe bewoners moet balans in de samenleving blijven.

Een mooi Gelders Eiland

Het Gelders Eiland is een mooi gevarieerd gebied met een lange geschiedenis. Onderhoud en ontwikkeling van de ruimtelijke omgeving staan in het teken van het versterken en tonen van deze kwaliteiten. De realiteit is echter dat door economische en demografische ontwikkelingen steeds meer plekken leeg (komen) te staan. Dit zet de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het landschap onder druk. Het resterende programma op het vlak van wonen, bedrijvigheid, recreatie en toerisme, moet worden ingezet op locaties waar dit bijdraagt aan een duurzaam, leefbaar of mooi Gelders Eiland. Tot 2025 wordt gerekend op een groei van het aantal huishoudens en daarmee een behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente voert regie op de locatiekeuze en -invulling, zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijk. Er zijn echter teveel nieuwbouwwoningen gepland. Op basis van regionale afspraken worden daarom grote bouwplannen, zoals Uuleveld en Ficoterrein, heroverwogen. De doelstelling is om hoofdzakelijk te bouwen in de dorpen waarbij de lokale woonbehoefte centraal staat.

Een toeristisch Gelders eiland

Recreatie en toerisme is voor het Gelders Eiland van groeiend economisch belang. Het gebied heeft veel te bieden. Om de moderne consument te bereiken moeten echter stappen worden gezet. Veel voorzieningen zijn gedateerd. Er wordt met name gestuurd op het bieden van ruimte aan en het verbeteren van de bereikbaarheid van de toeristische voorzieningen. Fietzers, lange afstandswandelaars en ruiters krijgen bijvoorbeeld meer ruimte. Verder verdienen de verbinding met het stedelijk gebied en interessante recreatiegebieden in de omgeving verbetering. Gesteld wordt dat een toeristisch Gelders Eiland vooral een kwestie van (digitaal) communiceren is over wat het gebied nu en in de toekomst te bieden heeft.

Toetsing

De toevoeging van maximaal 49 nieuwe woningen (inclusief 18 sociale huurwoningen) draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door afronding van de wijk Waaijakkers, de beëindiging van het agrarisch bedrijf Heuvelakkersestraat 2, de sloop van de verouderde gebouwen. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de uitgangspunten uit de omgevingsvisie om de kernwaarden van Aerdt te behouden en te versterken.

3.5 Milieu

3.5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten aan de orde gesteld, te weten water, ecologie, archeologische en cultuurhistorische waarden, bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid alsmede de economische uitvoerbaarheid.

3.5.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In verband hiermee is voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 7 april 2021.

Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

De resultaten van het onderzoek zijn hieronder samengevat.

Bodem

In de bovengrond zijn plaatselijke licht verhoogde gehalten DDE, kwik en PCB aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

In het grondwater, ter plaatse van peilbuis 2 en peilbuis 3, is een licht verhoogd gehalte barium aangetroffen. In de overige peilbuizen zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Door de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater dient de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen te worden. De aangetroffen gehalten zijn van dien aard dat de onderzoeksinspanning niet hoeft te worden herzien.

Asbest

Waarnemingen

Ten tijde van het veldonderzoek heeft een visuele beoordeling van asbest op de bodem plaatsgevonden (maaiveld inspectie). Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De grond uit de gegraven gaten is geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. In de grond uit de gaten is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Analyseresultaten

Ter plaatse van druppelzone AMM01 (asbestgat G1 t/m G4) is analytisch geen asbest aangetroffen. Ter plaatse van druppelzone AMM02 (asbestgat G5 t/m G8) is analytisch asbest aangetroffen (4,7 mg/kg d.s.). De waarde overschrijdt de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg) niet. Hier zijn aanvullend onderzoek dan wel sanerende maatregelen niet nodig. Bij concentraties asbest beneden de 100 mg/kg gewogen zijn geen risico's aanwezig en wordt vastgehouden aan de benadering dat beneden deze norm het materiaal als asbestvrij beschouwd mag worden.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt voor het toekomstige gebruik. Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Voor een uitgebreide beschrijving van het onderzoek wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlagen van de toelichting.

Een kopie van dit onderzoek is als Bijlage 5 Bodem- en asbestonderzoek Waaijakkers Aerd 10-05-2021 bij de toelichting gevoegd.

Voor de deellocatie waar de bouw van 2 rijtjes van 5 aaneengesloten woningen wordt voorzien in een actualiseringsonderzoek uitgevoerd. De verwachting bestaat dat ter plaatse geen bodemverontreinigde activiteiten zijn uitgevoerd. Deze gronden zijn overigens al bestemd voor de functie 'wonen'. De resultaten hiervan zullen bekend zijn vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.5.3 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen, ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaa. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van een gevel van een gebouw met een geluidgevoelige functie mag, behoudens uitzonderingen, niet meer bedragen dan 48 dB.

Voor alle wegen binnen het dorp Aerd geldt een maximum snelheid van 30 km gebied en heeft geen wettelijke geluidszone. Toetsing aan de Wet geluidhinder is niet nodig.

Het aantal inwoners van Aerd bedraagt circa 850 inwoners. Het is bekend dat de verkeersintensiteit in het dorp hierdoor laag is. De geluidsbelasting tengevolge van het wegverkeer zal naar expert judgement de grenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Voorts blijkt uit de regionale verkeersmilieukaart dat de woningen in het plangebied een geluidsbelasting zullen die lager is dan 48 dB. Hieruit kan worden afgeleid dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer een goed woon- en leefmilieu niet in de weg staat.

Een akoestisch onderzoek is gelet op het vorenstaande niet nodig.

3.5.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is afhankelijk van de mate van verontreiniging door diverse luchtverontreinigende stoffen waarbij de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging het wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw zijn. Vanuit Europese richtlijnen wordt aangegeven welke luchtkwaliteitsnormen voor deze stoffen gelden. In Nederland zijn deze richtlijnen sinds 15 november 2007 geïmplementeerd in de Wet milieubeheer middels een wetwijziging van hoofdstuk 5 (milieukwaliteitseisen) titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, beter bekend als de Wet Luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 lid 1 en 2 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen in hun besluitvorming rekening moeten houden met deze luchtkwaliteitseisen. Dit zijn normen voor de concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Deze stoffen zijn: zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), lood, koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆). De bijbehorende concentratienormen, of grenswaarden, zijn opgenomen in bijlage 2 van de bovenvermelde wet. In de onderstaande tabel zijn deze weergegeven:

Stof	Grenswaarde
SO ₂	350 µg/ m ³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 24 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
	125 µg/ m ³ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 3 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
NO ₂	200 µg/ m ³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 18 maal per

	kalenderjaar mag worden overschreden
	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie
PM ₁₀	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie
	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
Lood	0,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie
CO	10.000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 8 uursgemiddelde concentratie
C ₆ H ₆	5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie

Het Besluit NIBM is van belang om te bepalen of een apart luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is. Dit besluit legt namelijk vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is voor het grootste gedeelte geregeld in de 'Regeling niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)'.

Deze ministeriële regeling, verder aan de te duiden als 'Regeling NIBM', geeft voor een aantal categorieën van projecten een -getalsmatige- invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacements, kassen en andere landbouwinrichtingen). Als een project binnen de - getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarde nodig en kan het project doorgaan zonder dat extra maatregelen behoeven te worden genomen.

Woningbouwprojecten tot een maximumaantal van 1500 woningen (netto) voorzien van minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen voorzien van minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling vallen binnen deze getalsmatige grens.

Het toevoegen van 49 woningen en de splitsing van de boerderij in 3 wooneenheden liggen ruim onder het hiervoor genoemde criterium. Dit maakt het aannemelijk dat deze woningbouwontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie

De conclusie is dat in dit geval de uitvoering van het bestemmingsplan niet leidt tot een ontoelaatbare luchtverontreiniging.

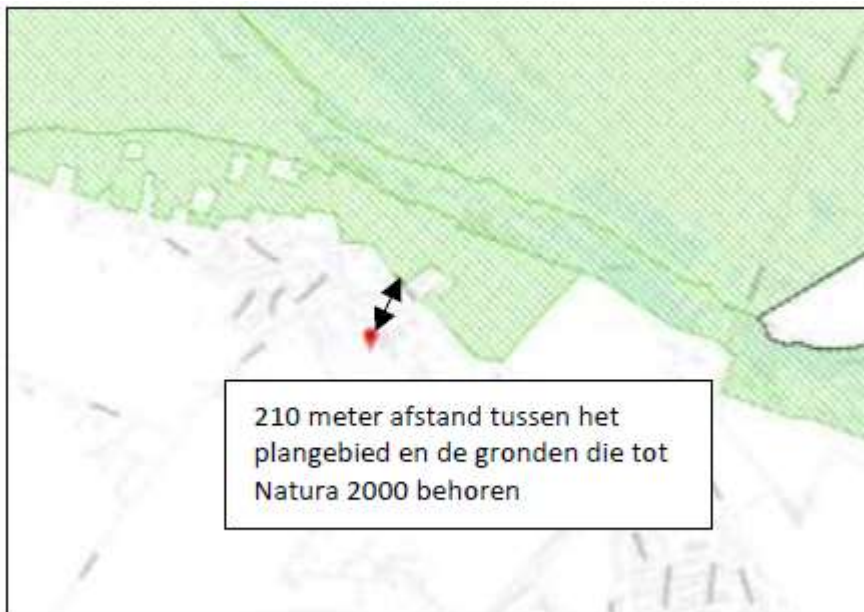
3.5.5 Ecologie

Verschillende soorten planten, dieren en natuurgebieden worden beschermd door Wet Natuurbescherming. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat de wettelijk beschermde dieren niet worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat de wettelijk beschermde planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats en hun groeiplaats behouden blijft.

In verband hiermee is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek vond plaats op 10-03-2021.

Gebiedsbescherming

De locatie is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Het Natura 2000-gebied Rijntakken is gelegen op een afstand van circa 210 meter afstand ten noorden van het plangebied. Zie navolgende afbeelding.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied Rijntakken

De nieuwe bouwontwikkeling mag niet leiden tot een toename van de stikstofemissie.

Met het computerprogramma Aeries Calculator (release 2021) is zowel voor de sloop-, bouwphase als de gebruiksfase (gasloos) de depositie van stikstofdioxiden berekend op Natura 2000-gebieden. In zowel de sloop- en bouwphase als de gebruiksfase zijn geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar. De berekening is als Bijlage 6 Briefrapport Aeriesberekening met bijlagen 26-09-2021 bij de toelichting gevoegd.

Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone liggen op circa 210 meter van het plangebied. Zie navolgende afbeelding voor de ligging van de locatie ten opzichte van deze beschermde gebieden.



Ligging plangebied ten opzichte van het GO en GNN

De functieverandering heeft een neutraal effect op de beschermde soorten en gebieden.

Soortenbescherming

Mogelijk behoort het plangebied tot functioneel leefgebied van sommige diersoorten uit onderstaande soortgroepen:

- vogels. Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels in het plangebied. Vogels kunnen nestelen in de beplanting en in de toegankelijke bebouwing. De drie schuren zijn niet toegankelijk voor vogels om in te nestelen. Het intensief beheerd agrarisch cultuurland vormt geen nestplaats voor (weide)vogels maar vormt wel foerageergebied voor tal van vogels. In het plangebied ontbreken potentiële nestplaatsen van huismussen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat uilen er een vaste rust- of nestplaats bezetten. Ook zijn geen aanwijzingen dat roofvogels nestplaats in het plangebied bezetten.
- vleermuizen. Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. Een deel van de bebouwing beschikt weliswaar over gemetselde buitengevels met luchtsponw, maar er zijn geen invliegopeningen zoals open stootvoegen of ventilatieopeningen aangetroffen die vleermuizen de kans bieden een verblijfplaats te bezetten. Verder zijn in het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen, zoals een holle ruimte achter een boeiboord, windveer, loodslab, vensterluik, zonnewering of gevelbetimmering aangetroffen. Tevens zijn er geen holenbomen waargenomen die vleermuizen een potentiële verblijfplaats kunnen bieden. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen.

- grondgebonden zoogdieren. het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als huisspitsmuis, veldmuis, egel, steenmarter, haas, vos en ree. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten huisspitsmuizen en veldmuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Deze soorten kunnen een rust- en voortplantingsplaats bezetten in hopen en gaten in de grond en onder opgeslagen spullen/rommel verspreid in de binnen- en buitenruimte. De kapschuur is voor grondgebonden zoogdieren toegankelijk, de overige bebouwing is goed afgesloten en is voor grondgebonden zoogdieren niet toegankelijk. Een geschikte plek voor egel en steenmarter om een vaste rust- of voortplantingsplaats te bezetten, ontbreekt in het plangebied. Door het uitvoeren van grondverzet en het verwijderen van opgeslagen spullen/rommel wordt mogelijk een grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Door het bebouwen en verharderen van het plangebied neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige grondgebonden zoogdieren af.
- amfibieën. Er zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën waargenomen. Amfibieën als bruine kikker en gewone pad benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten ze er een (winter)rustplaats. Deze soorten kunnen een (winter)rustplaats bezetten in hopen en gaten in de grond, onder strooisel en bladeren en onder opgeslagen spullen/rommel in de binnen- en buitenruimte. De kapschuur is voor amfibieën toegankelijk om te betreden, de overige bebouwing is goed afgesloten en niet toegankelijk voor amfibieën om te betreden. Het intensief beheerd agrarisch cultuurland vormt geen geschikt leefgebied voor amfibieën. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreeppad of poelkikker beschouwd. Geschikt voortplantingsbiotoop ontbreekt in het plangebied.

Overige soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

bestemmingsplan Waaijakkers II Aerdt

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden, of ontheffing aanvragen
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; wordt niet aangetast	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden of ontheffing aanvragen
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 1	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden of ontheffing aanvragen
Vleermuizen	Rust- of voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast	Geen
Vleermuizen	Vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
Amfibieën	Vaste rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden, of ontheffing aanvragen
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Navolgende tabel bevat een beknopte samenvatting.

Soortgroep	Vaste rust- plaats	Voortplan- tingsplaats	Vliegroute (vleermuizen)	Essentieel foerageer- gebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Ontheffing vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden
Vogels	Nee	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij vogels gedood, bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Ja	Nee	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden

Conclusie

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kennen.

Om het effect van de emissie van stikstof op Natura 2000-gebied gedurende de gebruiksfase vast te kunnen stellen, is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er geen toename is

van de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

De quickscan natuurwaardenonderzoek is als Bijlage 7 QS Natuurwaardenonderzoek Waaijakkers Heuvelakkersestraat 2 Aerd 13-09-2021 bij de toelichting gevoegd.

3.5.6 Milieuzonering

Het bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij nieuwe woningen wordt toegevoegd. De vraag is of dit plan in de omgeving bestaande ruimtelijke functies in hun uitbreidingsmogelijkheden en milieuruimte belemmert. Daarnaast moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor de toekomstige bewoners

De omgeving is een gebied dat gekenmerkt wordt door met name woonfuncties en één bedrijfsfunctie (caravanstalling) aan de Heuvelakkersestraat 2. Voor deze functie geldt geen specifieke richtafstand. Voor functies zoals parkeergarages, autoparkeerterreinen en stalling van vrachtauto's (SBI-code 5221) geldt een richtafstand van 30 m volgens de Brochure bedrijven en milieuzonering. Mogelijke hinder bij deze functies wordt veroorzaakt door frequente geluidshinder van de motoren en van dichtslaande portieren.

Deze vorm van hinder kan ook door caravanstalling worden veroorzaakt, maar deze hinder is veel beperkter omdat de caravans het grootste deel van het jaar in de opslag staan. Het brengen en ophalen van de caravans veroorzaakt mogelijk enige overlast, maar de frequentie hiervan is dermate laag dat het geluidsaspect verwaarloosbaar is. Temeer daar de loodsen feitelijk een geluidsbarrière vormen voor de achterliggende nieuwe woningen daar de geluidsbronnen zich bevinden aan oostzijde van de loodsen.

De afstand van de dichtstbijzijnde woonperceel tot aan de grens van het bedrijfsp perceel bedraagt minimaal 10 m.

Een afstand die als voldoende moet worden aangemerkt om wederzijds geen hinder te ondervinden. De woonfuncties veroorzaken in zijn algemeenheid geen milieuhinder als bedoeld in deze paragraaf.

Spuitzone

Het vigerende bestemming kent een gebruiksverbod van gronden voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en sierteelt (met uitzondering van bestaand gebruik) waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet in een zone van 50 meter om woonfuncties. Voorts is een deel van de aangrenzende agrarische gronden in (mede-)eigendom van één van de initiatiefnemers.

Agrarische bedrijven

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen aan de Heuvelakkersestraat op een afstand van meer dan 500m. Deze afstand is voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te garanderen voor de toekomstige bewoners. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven ondervinden ook geen hinder van de geplande nieuwbouw.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling levert enerzijds geen belemmeringen op voor de in de omgeving aanwezig functies en anderzijds vinden er geen activiteiten plaats in de omgeving die een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kunnen frustreren.

3.5.7 Externe veiligheid

In het plangebied of de directe omgeving hiervan zijn geen hoogspanningsverbindingen of inrichtingen aanwezig, die een veiligheidsrisico kunnen vormen voor de beoogde woonfuncties. In de omgeving is de volgende externe veiligheidsrisicobron relevant.

Risicobron	Plangebied Waaijakkers
Hogedruk aardgasleidingen	N.v.t., het invloedsgebied van de nabijgelegen

(Bevb ¹)	aardgastransportleiding ligt niet over het plangebied.
----------------------	--

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico.



afb. provinciale risicokaart met ligging plangebied (rode cirkel) en aardgastransportleiding

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een risicobron. Daarmee wordt geen grens of richtwaarde overschreden is er geen sprake van een directe of harde belemmering voor realisatie van het plan.

Andere externe veiligheidsrisico's zijn niet aanwezig. Het extern veiligheidsaspect levert geen beperkingen op voor de uitvoering van het plan.

3.5.8 Water

Waterbeheer

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van onderhavig plan is overleg gevoerd met de waterbeheerder. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Omgevingsvisie
- Omgevingsverordening

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor 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.

Het is wettelijk verplicht om in het kader van bestemmingsplannen en afwijkingen op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (WRO) een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en ontheffingen.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteit- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk.

Bestaande situatie

In 2007 is voor de ontwikkeling van de wijk Waaijakkers een watertoets opgesteld. Het rapport uit 2007 is gebaseerd op een bui eens in de 10 jaar, de berekening daarin klopt. In dit rapport is nog geen rekening gehouden is met een bui $T=100+10\%$ (111 mm in 48 uur, waarbij 3 mm op straatniveau en 28 mm tijdens die 48 uur wordt afgevoerd) waarbij 80 mm effectief geborgen en daarna vertraagd afgevoerd wordt.



Voorts werd in deze rapportage - opgenomen in Bijlage 9 Toelichting bij de watertoets, 20-07-2007 van deze toelichting - ook niet voorzien in de bouw van maximaal 7 extra woningen. Bij de bouw van deze woningen wordt er van uit gegaan dat het hemelwater wordt geïnfiltreerd op het woonperceel zowel van de dakvlakken en van de overige verhardingen. Hier staat tegenover dat de bestaande veeschuur wordt gesloopt. De netto-verharding neemt nauwelijks toe ten opzichte van het plan uit 2007.

Grondwaterkwaliteit

De functiewijziging leidt niet tot een toename in de hoeveelheid hemelwater, die geïnfiltreerd wordt.

Wateroverlast

Er vindt geen toename van afvoer naar het (oppervlakte)watersysteem plaats.

Grondwateroverlast

De grondwaterstand wordt in de toekomstige situatie beperkt beïnvloedt.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In de huidige situatie is er sprake van een volledige infiltratie. Al het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Er wordt geen water afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterhuishoudkundige aspecten

In de 'Handreiking Watertoets 2' zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In onderstaande watertoetstabel zijn de voor het bestemmingsplan van belang zijnde waterhuishoudkundige criteria opgenomen.

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Inten-siteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een	Nee	2

bestemmingsplan Waaijakkers II Aerdt

	waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?		
Riolering en Afvalwaterk e- ten	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak ? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes	Ja Ja Ja Nee	2 1 1 1
Oppervlakte- waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsslotsen of andere wateren?	Nee Nee Nee	1 1 1
Grondwater- kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde 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	1 1
Natte Natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2

Cultuurhisto- rie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
----------------------	--	-----	---

Wateroverlast(oppervlaktewater)

- Heuvelakkersestraat 2

Op het perceel zijn ook nog sleufsilo's aanwezig en kuilvoerplaten. Deze silo's en platen zullen worden verwijderd, evenals overbodige verhardingen en gebouwen. De volgende gebouwen met een totale oppervlakte 4.385 m² worden gesloopt:

1. schuur / berging / machines 1.275 m²
2. ligboxstallen 2.330 m²
3. ligboxstallen 780 m²

De gebouwen onder 1 en 2 mogen worden vervangen door nieuwbouw.

Voor de te handhaven caravanstalling mogen nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd met een maximale oppervlakte 3.605m². De geplande nieuwbouw heeft een oppervlakte van 3.322 m²

De verharding op het perceel Heuvelakkersestraat neemt af met een oppervlakte van 1.063 m² ten opzichte van de oppervlakte van de huidige bebouwing.

- Afronding Waaijakkers

De oppervlakte van de bebouwing en verharding neemt toe door de bouw van maximaal 7 extra woningen. Het hemelwater van dakoppervlakten en van overige verhardingen wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en opgevangen in een zakgreppel. Dit komt ten goede aan het grondwater, beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

De bouw van de overige woningen was reeds voorzien en hiervoor zijn maatregelen uitgevoerd voor de berging van hemelwater. Hiervoor is de wadi aangelegd. Zie hiervoor in de beschrijving onder 'bestaande situatie'.

Ter vermindering van hittestress blijven de erven zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk zijn.

Wateradvies

De watertoets is op 17-03-2021 ter advisering voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel. Bij mail heeft het Waterschap - samengevat - de volgende reactie gegeven:

In het watertoetsrapport uit 2007 is nog geen rekening gehouden is met een bui T=100+10% (111 mm in 48 uur, waarbij 3 mm op straatniveau en 28 mm tijdens die 48 uur wordt afgevoerd) waarbij 80 mm effectief geborgen en daarna vertraagd afgevoerd wordt.

De oorspronkelijke verharding moet worden afgezet wordt tegen de huidige daadwerkelijke verharding op basis van T=100+10%.

Als de extra te bouwen woningen daadwerkelijk infiltreren (zowel dak als tuin en/of overige verharding) dan behoeft dit niet meegerekend te worden. Een nieuw waterhuishoudkundig plan is niet nodig.

Reactie gemeente

De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in deze paragraaf.

3.5.9 Archeologie en cultuurhistorie**3.5.9.1 Archeologie**

Met de ondertekening van het verdrag van Malta en de parlementaire goedkeuring daarvan heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief".

De locatie ligt deels in het gebied waarvoor een hoge verwachting geldt. Zie volgende afbeelding met globale ligging plangebied.



Archeologische verwachting

-  hoge verwachting op bekende archeologische resten en / of historische elementen vanaf maaiveld.
-  middelhoge verwachting op bekende archeologische resten en / of historische elementen vanaf maaiveld.
-  hoge verwachting op archeologische resten vanaf maaiveld.
-  hoge verwachting op archeologische resten vanaf 1,5 m beneden maaiveld.
-  lage archeologische verwachting, maar kans op bijzondere datasets vanaf maaiveld.
-  water, lage archeologische verwachting, maar kans op bijzondere datasets.
-  reeds vrijgegeven na archeologisch onderzoek of verstoord.

Een onderzoeksplicht geldt bij

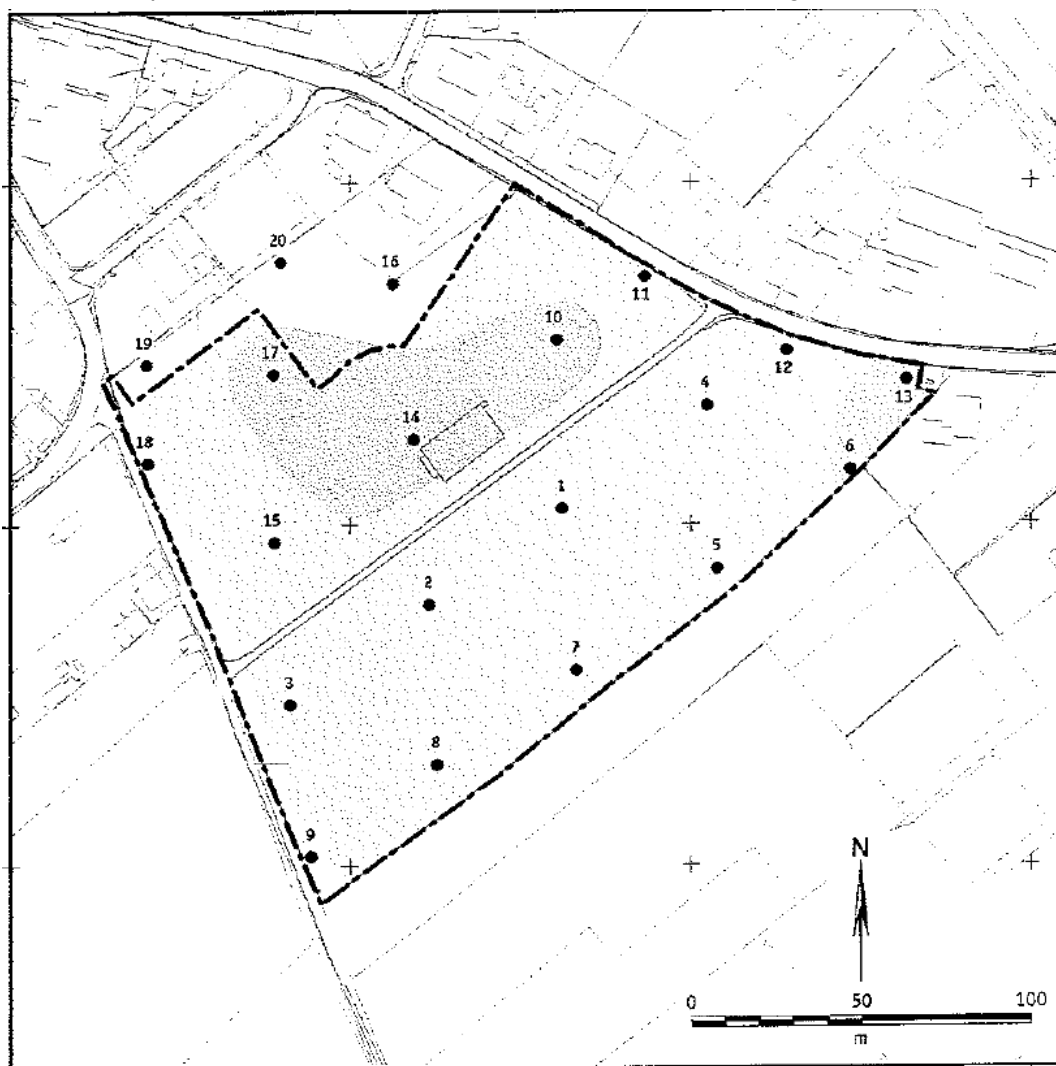
-  bij bodemingrepen dieper 0,3m vanaf maaiveld
-  bij bodemingrepen $> 100 \text{ m}^2$ en dieper dan 0,3m vanaf maaiveld
-  bij bodemingrepen $> 100 \text{ m}^2$ en dieper dan 1,5 m vanaf maaiveld

In Aerd bestaat de ondergrond uit oeverafzettingen die gedateerd kunnen worden in het Subatlanticum. Op grond hiervan konden bewoningssporen uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen verwacht worden.

Tijdens het zijn echter geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied.

Het grootste deel van de gronden binnen het plangebied (grijs ingekleurd in vorenstaande afbeelding) is vrijgegeven na een archeologisch onderzoek, inclusief een karterend booronderzoek, in 2009. Dit onderzoek is als Bijlage 8 Archeologisch onderzoek 01-10-1999 bij de toelichting gevoegd. Uit het karterend onderzoek bleek dat er geen aanwijzingen gevonden zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten. Derhalve worden er geen aanbevelingen gedaan voor verder archeologisch onderzoek. Het grijze gebied (zie vorenstaande afbeelding) waarbinnen het grootste deel van de gronden van het plangebied is na onderzoek vrijgegeven.

Het is aannemelijk dat deze conclusie ook geldt voor de direct aangrenzende gronden voor de bouw van 6 extra woningen. Dit betreft een beperkt gebied - qua oppervlakte - die direct aansluit op het reeds onderzochte gebied. De boringen (nrs. 5 t/m 9 en 13) aan de zuidoostzijde van het eerder onderzochte gebied liggen in de directe nabijheid van 5 geprojecteerde nieuwbouwwoningen. Zie volgende uitsnede van het boorplan uit het onderzoek uit 2009 met de vermelde boringen nrs. 5 t/m 9 en 13.



afb. boorplan onderzoek 2009

Echter, gelet op de datum van het eerder uitgevoerde onderzoek en de gewijzigde beleidsinzichten op het onderdeel onderzoeksverplichtingen is besloten de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor gehele plangebied te handhaven.

Voorafgaand aan het bouwen zal een actualiseringsonderzoek overlegd moeten worden om de archeologische waarden nader te bepalen.

3.5.9.2 Cultuurhistorie

Agrohistorische betekenis hebben vooral de dorpspoldergronden van Pannerden, Aerdt en Herwen (met de Geitenwaard). Patronen van kavels én watergangen herinneren hier aan de tijd van de ontginningen. In de Driedorpenpolder is nog een tegenstelling te ervaren tussen het open, lage middengebied en de bebouwing op de oeverwal: de verspreide boerderijen rond Beuningsestraat en dijk en de lintbebouwing in de kern van Aerdt. Hier fungeert de oeverwal de basis voor cultivering, het gebied waar het boerenbedrijf ontstond. Dit idee wordt nog versterkt door de situering van de binnendijkse boerderijen

Het plangebied is gelegen in het historische dorpsgebied van Aerdt. De oorspronkelijke agrarische bebouwing van Aerdt is ontstaan aan weerszijden van de Aerdtse dijk, een slingerend dijklint. Deze bebouwing is herkenbaar door de los gegroepeerde vrijstaande gebouwen aan weerszijden van de dijk. Er is een grote mate van variatie in de bebouwing. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol. Een tweede lintstructuur is de Kerkweg-Schoolstraat.

De Hervormde kerk aan de westzijde van het dorp vormt een bijzonder gebouw en tevens een oriëntatiepunt binnen het dorp. De kerk wordt omgeven door een karakteristieke groene open ruimte. In het begin bestond Aerdt met name uit woningbouw langs de Aerdtse dijk. Door de jaren heen is de Kerkweg/Schoolstraat ontstaan met aan weerszijden nieuwe bebouwing. Pas halverwege de jaren 80 en halverwege de jaren 90 is de woningbouw in Aerdt uitgebreid met enkele kleine woonwijken en nog later is een begin gemaakt de bouw van woningen in de nieuwe wijk de Waaijakkers.

Naast een verantwoorde landschappelijke inpassing (groen) dient met de geplande nieuwbouw bij voorkeur aangesloten te worden bij de karakteristiek van de bestaande woningen in de wijk de Waaijakkers, qua materiaal gebruik, kleur, nokrichting, ed.

3.5.10 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De ontsluiting van het gebied blijft onveranderd. Het is aannemelijk dat de uitbreiding leidt tot extra verkeersbewegingen in de omgeving. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig worden opgevangen binnen de huidige verkeersstroom.

De parkeernormen bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' in het plangebied wordt bepaald op basis van de normen van het paraplubestemmingsplan 'parkeren' van de gemeente Zevenaar.

In het paraplubestemmingsplan 'parkeren' van de gemeente Zevenaar wordt het plangebied aangemerkt als 'overige zone - parkeernormen rest bebouwde kom' omdat het plan voorziet in de afronding van de wijk Waaijakkers dat ook onder deze zone valt.

<u>FUNCTIE</u>	<u>Per</u>	<u>Rest bebouwde kom</u>
<u>Wonen</u>		
Koop, vrijstaand	woning	2,2
Koop, twee-onder-een-kap	woning	2,1
Koop, tussen/hoek	woning	1,9
Koop, etage, duur	woning	2
Koop, etage, midden	woning	1,8
Koop, etage, goedkoop	woning	1,6
Huurhuis, vrije sector	woning	1,9
Huurhuis, sociale huur	woning	1,6
Huur, etage, duur	woning	1,8
Huur, etage, midden/goedkoop	woning	1,4

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 meter breed

Dit betekent dat er binnen het plangebied in de parkeerbehoefte moet worden voorzien door de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen voor de twee rug-aan-rug geplaatste rijtjes van elk 5 woningen in het noordelijk deel van het plangebied en het blokje van 4 beneden- en 4 bovenwoningen in de zuidwest hoek worden geclusterd aangelegd in de openbare ruimte. Bij de hoekwoningen van deze rijtjes is ook ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein. Voor deze wooneenheden in de sociale huur is een lage parkeernorm van 1,4 gehanteerd.

Voor de 5 vrije kavels en de vrije kavel in de oosthoek is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

In het middengebied worden maximaal 24 woningen gerealiseerd. In dit gebied mogen verschillende typen grondgebonden woningen - twee-aaneen en aaneengesloten - worden gerealiseerd. Een deel van de parkeerbehoefte moet binnen het middengebied worden aangelegd. Ten zuiden van het middengebied is voorzien in de aanleg van een cluster van parkeerplaatsen voor dit middengebied.

aantal woningen	parkeernorm	aantal parkeerplaatsen	totaal
2 x 5 rug-aan-rugwoningen (sociale huur)	1,4	14 pp openbaar gebied	14
141 blok met 4 boven- en 4 benedenwoningen (sociale huur etage)	1,4	11,2 pp in openbare gebied	11,2
5 vrijstaande woningen	2,2	eigen terrein	11
1x max. 2 woningen	2,1	eigen terrein	2,1
24 (twee-aaneen en of aaneengesloten)		op eigen terrein en openbaar gebied	P.M.

Het aantal parkeerplaatsen in openbare ruimte bedraagt 48 pp waarvan 25,2 pp bestemd zijn voor de 2 x 5 rijwoningen en het blokje met 4 boven- en 4 benedenwoningen (sociale huur) .

Voor het middengebied zijn er nog 22,8 parkeerplaatsen beschikbaar in de openbare ruimte. De overige vereiste parkeerplaatsen moeten in het middengebied worden aangelegd.

De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. De boerderij op het perceel Heuvelakkersestraat 2 wordt splitst in 3 wooneenheden. Op deze woonpercelen is voldoende ruimte aanwezig om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

3.6 Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft omwonenden op de hoogte gebracht van de plannen. De aanwonenden zijn overwegend positief over het plan omdat het een mooier straatbeeld oplevert en een beter uitzicht. De Dorpsraad is ook betrokken bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. De aanwezigheid van het agrarisch bedrijf aan Heuvelakkersestraat heeft de afronding van het project Waaijakkers vertraagd. De agrarische activiteiten zijn gestaakt. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de verbetering van de woon- en leefomgeving in en bij Aerdt en de afronding van het project Waaijakkers.

Voorts vindt zal de stikstofdepositie op de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden afnemen.

Met de uitvoering van het plan wordt tevens een positieve bijdrage geleverd aan de bouw van passende en betaalbare woningen voor jongeren en senioren in Aerdt en de gemeente Zevenaar.

Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

In artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een exploitatieplan wordt vastgesteld voor de gronden waarop een bouwplan kan worden gerealiseerd. Volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Hiervan is in dit geval sprake. In afwijking van artikel 6.12, lid 2 kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in geval het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente sluit een overeenkomst met de initiatiefnemer/ontwikkelaar om het kostenverhaal (waaronder ook eventuele planschadekosten) zeker te stellen. Het kostenverhaal van de gemeente is hierdoor voldoende geborgd zodat afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 4 Bestemmingsplanregeling

4.1 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 bestemmingsplan ten grondslag liggen.

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

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg is verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. Dit geldt in ieder geval ten aanzien van de gebruikte kadastrale en topografische ondergrond, die op enkele punten verouderd kan zijn.

4.3 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 8) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 9 tot en met 14) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 15 en 16) bevat de overgangsregels en de slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels bevatten alle een zelfde opbouw - indien dat nodig is - met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving;
- lid 2 bouwregels;
- lid 3 afwijkingsregels (indien aanwezig);
- lid 4 specifieke gebruiksregels (indien aanwezig)
- lid 5 afwijking gebruiksregels (indien aanwezig)
- lid 6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- lid 7 wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de

wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht, met uitzondering van de begrippen 'aanbouw', 'uitbouw' en 'bijgebouw'. Voor een juiste interpretatie van het bestemmingsplan wordt het verschil tussen deze bouwwerken hieronder nader toegelicht.

Voorts zijn er nieuwe (voorwaardelijke) verplichtingen opgenomen voor de landschappelijke inpassing en parkeervoorzieningen.

4.4 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Agrarisch", "Bedrijf", "Groen", "Tuin", "Verkeer-Verblijfsgebied", "Wonen" en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

bestemming "Agrarisch"

Deze bestemming kent een beperkte gebruiks- en bebouwingsregeling omdat er geen agrarisch bouwperceel meer aanwezig is.

Het enige gebouw dat toegelaten is betreft een dierenverblijf /schuilgelegenheid voor dieren met een maximale oppervlakte van 50 m². Daarnaast zijn de gebruikelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals omheiningen toegestaan.

bestemming "Bedrijf"

Het bestaande bedrijf aan de Heuvelakkersestraat is bestemd tot Bedrijf. Het bedrijf voor de stalling van caravans dat in het plangebied is gelegen, is als zodanig bestemd. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing is dus geen sprake van vrije uitwisselbaarheid met andere bedrijfsvormen mogelijk.

Binnen de bouwregels zijn normen gesteld voor de bedrijfsgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor al deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten et cetera. Hoofregel is dat alle bedrijfsgebouwen (dus ook bijbehorende bouwwerken) binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. De toegestane hoogten zijn aangegeven op de verbeelding. De hoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in algemene zin geregeld in de regels van het plan.

bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijfsgebied"

Structureel groen (plantsoenen, groensingels, speelvoorzieningen et cetera) heeft de bestemming "Groen" gekregen. Kleine(re) stukjes groen zijn in de regel in de verkeersbestemmingen opgenomen. Hierdoor is een zekere flexibiliteit in de inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd.

De groene buffer die deels de bebouwing van de caravanstalling omsluit is ook binnen de bestemming 'Groen' opgenomen.

De wegen en straten en dergelijke en daarmee samenhangende infrastructuur zijn bestemd tot Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied. De eerste bestemming is toegekend aan wegen met een functie voor het doorgaande verkeer, de tweede voor woonstraten en wegen met een functie voor bestemmingsverkeer.

Bij de vormgeving van de verbeelding is als uitgangspunt gekozen dat alleen grotere groen- en waterenheden als zodanig worden bestemd en dat kleinere elementen worden geschaard onder een aanpalende bestemming Groen, Verkeer - Verblijfsgebied. Ook hiervoor is gekozen in verband met de beoogde flexibiliteit.

bestemming "Tuin"

De bestemming "Tuin" is toegekend aan de gronden, veelal de voortuinen, gelegen bij de bestemming "Wonen". Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming "Wonen") toegestaan.

bestemming "Wonen"

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden. Op de verbeelding is onderscheid gemaakt tussen verschillende type woningen: vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en rijenwoningen.

De woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. Een tweetal bestaande woningen aan de Heuvelakkersestraat is ook gelegen binnen een bouwvlak. Het maximum aantal woningen dat binnen het bouwvlak is toegestaan, is op de verbeelding is aangegeven.

Binnen de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Alleen voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor het overige is het uitgeschreven in de regels. Daarnaast is, gerelateerd aan het type woning, in de regels aangegeven welke afstand in acht moet worden genomen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens.

Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

Van deze normen kan beperkt worden afgeweken door collega van burgemeester en wethouders.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen. Door middel van een afwijkingsmogelijkheid kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten in een woning worden toegelaten. Er gelden diverse voorwaarden. In artikel 1 zijn omschrijvingen van de begrippen 'aan huis verbonden beroep' en 'aan huis verbonden bedrijf' opgenomen. Van belang is dat het beroep en het bedrijf worden uitgeoefend door de bewoner van de woning. Bij een aan huis verbonden beroep is daarbij geen personeel toegestaan. Voor wat betreft webwinkels geldt dat webwinkels met opslag en een verzendfunctie worden gezien als een aan huis verbonden bedrijf. Een webwinkel met beperkte afhaalmogelijkheden kunnen onder de aan huis verbonden beroepen worden geschaard. Een webwinkel waarbij alleen elektronische transacties tot stand komen past binnen de reguliere woonfunctie. Te allen tijde geldt dat de publieksaantrekkende werking geen nadelige gevolgen mag hebben en dat geen sprake mag zijn van ruimtelijke uitstraling.

De planologische regulering van kamerverhuur of de huisvesting van arbeidsmigranten loopt via het bestemmingsplan. Hiervoor is geen specifieke regeling opgenomen. De mogelijkheden binnen de bestemming Wonen zijn beperkt. Binnen een als zodanig bestemde woning is conform de in artikel 1 opgenomen definitie één huishouden toegestaan.

Kamerverhuur is het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft. Dit past niet binnen de bestemming Wonen. De kamerverhuur kan immers niet worden beschouwd als het voeren van één huishouden. Hiertoe overweegt de gemeente het volgende: er wordt voor kamers afzonderlijk huur geheven, elke kamer wordt zelfstandig bewoond, er is onvoldoende sprake van continuïteit van bewoners en er is geen sprake van een onderlinge verbondenheid.

bestemming 'Waarde - Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden. Bodemingrepen die qua oppervlakte en diepte deze waarden kunnen verstoren zijn in principe verboden. In deze gevallen moet met een onderzoek worden aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van deze waarden.

Hoofdstuk 5 De procedure

5.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

5.2 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het Waterschap om advies gevraagd. Korte tijdshalve wordt hiervoor verwezen naar 3.5.8 Water.

5.3 Inspraak

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang vanP.M...2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die periode zienswijzen ten aanzien van het plan kenbaar te maken.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijnP.M..... zienswijzen ingediend.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Waaijakkers II Aerdt van de gemeente Zevenaar met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP09WAAIJAKKERII-ON01 van de gemeente Zevenaar;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels de daarbij behorende bijlage;

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

1.8 achtergevelrooilijn

de van de openbare weg afgekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.11 bestaand legaal gebruik

het op het tijdstip van het inwerking treden van het plan aanwezige gebruik;

1.12 bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens het omgevingsrecht;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een oorspronkelijk hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend oorspronkelijk hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak. Onder dit begrip vallen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 CROW richtlijnen

richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte;

1.24 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.25 erf

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.26 erker

een uitbouw van het hoofdgebouw met de omvang en uitstraling van een uitgebouwd venster, veelal gelegen voor het verlengde van de voorgevel;

1.27 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.29 geluidzone

geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder;

1.30 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.31 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur;

1.32 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.33 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.34 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.35 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.36 overkapping

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste twee wanden is omsloten.

1.37 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.38 seksinrichting

ede voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.40 uitwerking

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.41 verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.42 volumineuze goederen

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw- en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen., boten, caravans, e.d.;

1.43 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.44 voorgevelrooilijn

de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.45 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.46 web- en internetwinkel

detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt;

1.47 wonen/woondoeleinden

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;

1.48 woning/wooneenheid

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Afstand tot de bouwperceelsgrens

2.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de grens van het bouwperceel.

2.2 Afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.3 Bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, dan wel bouwvlak, bestemmingsvlak of maatvoeringsvlak, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; dit percentage heeft geen betrekking op volledig ondergronds gelegen bebouwing.

2.4 Bouwhoogte

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.6 Goothoogte

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 Ondergeschikte bouwonderdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, droogstanden, ingangspartij, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.9 Oorspronkelijk hoofdgebouw

hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

2.10 Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 Oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.12 Peil

a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. indien in het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;

c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.13 Berekeningsaantal

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 meter breed

2.14 Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.15 Woningtype

Bij het bepalen van woningentype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

Grondgebonden	Appartement
Goedkoop < 110 m ²	< 100 m ²
Midden 110 m ² - 155 m ²	100 m ² - 125 m ²
Duur > 155 m ²	> 125 m ²

Bruto vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw, met uitzondering van de parkeergarage.

2.16 Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 3, 5 x 6 m bedragen.

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik (dagrecreatie), zoals wandelen, fietsen, paardrijden, natuurobservatie of naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- c. behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding, zoals watergangen, wadi's, bergingsvijvers en andere naar aard en omvang vergelijkbare voorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waar onder afrasteringen, ontsluitingswegen voor percelen, wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair en watergangen;
- f. een agrarisch bijgebouw uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. op of in de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' is een gebouw toegestaan voor een dierenverblijf /schuilgelegenheid voor dieren;
- b. de oppervlakte van het dierenverblijf /schuilgelegenheid voor dieren ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' heeft een maximale oppervlakte van 50 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3 en 5 m.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
- b. afrasteringen ten behoeve van perceelsafscheidingsen, met een hoogte van maximaal 1 m;
- c. straatmeubilair zoals picknicktafels, banken, afvalbakken, bewegwijzering en dergelijke, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, een omgevingsvergunning verlenen voor:

3.3.1 Omheining voor een paardenwei

Voor het bouwen van een omheining voor een paardenwei gelden de volgende voorwaarden:

- a. hoogte maximaal 1,7 m;
- b. de landschappelijke waarden worden niet onevenredig aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. er wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
- b. gronden en/of gebouwen voor de 5 vrije kavels mogen niet worden gebruikt dan nadat de landschappelijke inpassing met de navolgende maatregelen

1. De aanleg van de haag achter de 5 vrijstaande woningen;
2. De aanleg van de vijver/wadi;
3. De aanleg van het voetpad naar de Heuvelakkersestraat, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het vermeldde in Bijlage 3 Landschappelijke inpassing 27-01-2022.

3.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken die in gebruik zijn bij een agrarisch bedrijf waarbij toename van stikstofdepositie plaats vindt;
- b. het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf;
- c. het uitoefenen van een manege;
- d. de aanleg van siertuinen (ten behoeve van een (bedrijfs)woning) buiten het agrarisch bouwvlak.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

3.5.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van (toegangs)wegen, paden, banen voor zover dit plaatsvindt buiten het bouwvlak.

3.5.2 *Uitzondering vergunningplicht*

De in artikel 3.5.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

- a. (erf)toegangswegen ter ontsluiting van een agrarisch bouwvlak, zoals weergegeven op de verbeelding, met een lengte van minder dan 25 m en een breedte van maximaal 4 m, met dien verstande dat maximaal 2 (erf)toegangswegen per agrarisch bouwvlak zijn toegestaan;
- b. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het agrarisch bouwvlak;
- c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- d. het aan te leggen voetpad van Waaijakkers naar de Heuvelakkersestraat.

3.5.3 *Toelaatbaarheid*

De in artikel 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. in het geval van een (erf)toegangsweg: indien reeds 2 erftoegangswegen aanwezig zijn;
- b. de direct of indirect te verwachten gevolgen doen blijvend onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- of landschapswaarden;
- c. door het stellen van voorwaarden kunnen aanwezige natuur- of landschapswaarden onvoldoende geborgd worden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bedrijf, waarbij uitsluitend een bedrijf is toegestaan voor het stallen van caravans, campers en boten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling';
 1. ongeschikt daaraan het stallen van oldtimers en meubels en verhuur van opslagboxen;
- b. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, water- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- b. gebouwen worden, indien een bouwvlak is aangegeven, uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de oppervlakte (inclusief overkappingen) bedraagt maximaal 3.322 m².

4.2.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
- b. bouwhoogte erfafscheidingen maximaal 2 m;
- c. bouwhoogte palen en (vlaggen)masten maximaal 6 m;
- d. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde), maximaal 3 m;

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. er wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
- b. gronden en/of gebouwen mogen niet worden gebruikt dan nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het vermeld in Bijlage 3 Landschappelijke inpassing 27-01-2022.

4.3.2 Inrichtingsvoorschriften

Voor de als 'Bedrijf' aangewezen gronden gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

- a. goederen en materialen ten behoeve van de bedrijfsvoering mogen uitsluitend opgeslagen of gestald worden achter - het verlengde van - de voorgevel, met dien verstande dat permanente stalling van caravans, boten, auto's als onderdeel van de bedrijfsvoering uitsluitend in (bedrijfs)gebouwen mag plaats vinden;
- b. de verhuur van opslagboxen mag maximaal 350 m² van de in art. 4.2.2, sub c vermelde oppervlakte bedragen.

4.3.3 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. opslag van goederen of materialen voor - het verlengde van- de voorgevel van de bedrijfsgebouwen, tenzij in de regels van dit plan anders is bepaald;
- b. de uitoefening van een ander bedrijf dan vermeld in artikel 4.1;
- c. het gebruik overeenkomstig artikel 15.1 indien niet voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden anders dan als parkeergelegenheid, bij onvoldoende parkeercapaciteit op eigen terrein;
- e. het gebruik van meer dan 50 m² van de bestaande gebouwen voor detailhandel in de vorm van verkoop van ter plaatse geproduceerde producten, anders dan vermeld in artikel 4.3.2;
- f. stalling buiten de gebouwen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 4.3.2, een omgevingsvergunning verlenen voor een andere dan de toegelaten bedrijfsactiviteit onder de volgende voorwaarden:

- a. minimaal 1 milieucategorie lager dan het toegestane (bestaande) bedrijf, zoals vermeld in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten cat. 1 en 2;
- b. geen verslechtering van het woon- en (leef)milieu;
- c. geen Bevi-inrichting;
- d. geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- e. de in artikel 4.2.2 onder c genoemde oppervlakte niet wordt vergroot.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een bedrijf naar een woonfunctie, onder de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf wordt permanent beëindigd;
- b. voor het bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
- c. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten moet worden gesloopt;
- d. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
 - 1. een reductie van minimaal 50% van de bestaande bebouwingsoppervlakte; voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van minimaal 250 m² (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;
 - 2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden;
 - 3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing 1000 m² of minder bedraagt;
 - 4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad;
 - 5. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
 - 6. het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- e. de regels van artikel 8 Wonen zijn van toepassing;
- f. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m²;
- g. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en/of bijbehorende bebouwing wordt slechts verleend als aan de sloopverplichting is voldaan.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. hondenlooppaats;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

5.2 Bouwregels

5.2.1

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

5.2.2

Uitsluitend de navolgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten:

- a. verkeersborden, lichtmasten en speelvoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 6 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 1 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 4 m, mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor en doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken die in gebruik zijn bij een agrarisch bedrijf waarbij toename van stikstofdepositie plaats vindt;
- b. het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf;
- c. het uitoefenen van een manege;
- d. de aanleg van siertuinen (ten behoeve van een (bedrijfs)woning) buiten het agrarisch bouwvlak;

5.4.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

- a. er wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
- b. gronden en/of gebouwen mogen niet worden gebruikt dan nadat de landschappelijke inpassing met de navolgende maatregel is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het vermelde in Landschappelijke inpassing 27-01-2022;
 - 1. De aanleg van de groene omzoming van de caravanstalling.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, en werken, waaronder toe- en opritten .

6.2 Bouwregels

6.2.1

Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5m bedraagt;
- b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2 m bedraagt;
- c. de breedte maximaal 60% van de breedte van de gevel waaraan de erker is gebouwd, bedraagt;
- d. de oppervlakte van een erker maximaal 6 m² bedraagt;
- e. de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt.

6.2.2

De oppervlakten van erkers zoals opgenomen in de artikelen 6.2.1 tellen mee voor de oppervlakten zoals opgenomen in artikel 8.2.1 onder d.

6.2.3

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, bedragen voor:

- a. pergola's, tuimeubilair, vlaggenmasten maximaal 4 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1 m.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. ondergrondse containers;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 bouwregels

7.2.1

Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

7.2.2

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging, verlichting en regeling van het verkeer maximaal 1,25 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn twee-ondereen-kap woningen toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn maximaal het aangegeven aantal woningen toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m², mag worden gebruikt ten behoeve van deze functie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen en erven.

8.2 Bouwregels

8.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ten minste;
 1. bij vrijstaande woningen: minimaal 2,5 m aan twee zijden;
 2. bij twee-aaneen gebouwde woningen minimaal 2,5 meter aan één zijde;
 3. bij aaneengebouwde woningen aan de niet-aaneengebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m;
- c. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m².

8.2.2

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn met dien verstande dat overkappingen zijn toegestaan tot 1,25 vóór de voorgevelrooilijn;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal 60 m² met dien verstande dat:
 1. voor vrijstaande woningen geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
 2. het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel, waarop het hoofdgebouw niet mag worden gebouwd, maximaal 50% bedraagt;
 3. de oppervlakte van erkers en overkappingen binnen het bouwperceel, gelegen in de bestemming 'Tuin', meetellen voor de berekening van de in dit lid genoemde oppervlakten en bebouwingspercentage.

8.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. antennes 15 m;
- b. pergola's, tuinmeubilair, vlaggenmasten 4 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn 1 m;
- d. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2, nadere eisen te stellen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten aanzien van:

- a. de situering van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw;

- b. de situering en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel:

- a. 8.2.3 onder a voor het bouwen van antennes tot een bouwhoogte van 20 m, mits de bouwhoogte van de antenne niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. 8.2.3 onder d voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 m, mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- c. 8.2.3 onder d voor het bouwen van een waarschuwingssysteem ten behoeve van hulpverleningsdiensten tot een bouwhoogte van 20 m, mits de bouwhoogte van de voorzieningen niet meer dan 10 m² bedraagt.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

8.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. De in artikel 8.1, sub a, bedoelde gronden voor nieuw te bouwen woningen op de 5 vrije kavels mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de beoogde woonfunctie, indien maatregelen, vermeld in artikelen 3.4 en 5.4, van de landschappelijke inpassing binnen een termijn van maximaal 1 jaar na het in gebruik nemen van de woningen is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het vermelde in Bijlage 3 Landschappelijke inpassing 27-01-2022 van de regels.
- b. De (maat)regelen en eisen uit de Bijlage 3 Landschappelijke inpassing 27-01-2022 hebben voorrang op de bouwregels, als vermeld in artikel 8.2.1.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 50 m², van de gebouwen bedraagt;
- b. uitsluitend bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel wat betreft aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met deze bedrijven;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

8.6.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het toestaan van een ander woningtype dan op de verbeelding is aangegeven, mits niet meer woningen worden toegestaan dan het aantal dat op de verbeelding is aangegeven.

8.6.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.6.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

9.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

9.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemingrepen groter dan en dieper dan weergegeven in Bijlage 2 Archeologische beleidskaart.

9.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

9.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 9.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
- b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden om voldoende geborgd worden;
- c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande bouw, bestaande afstanden en bestaand bebouwingspercentage

11.1.1

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

11.1.2

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan

11.1.3

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksbedrijf dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.
- e. het in gebruik geven, nemen en hebben van een recreatiewoning, recreatieappartement, groepsaccommodatie, een mobiel kampeervoertuig of een bijgebouw voor bewoning;
- f. het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, anders dan de daarvoor bij dit bestemmingsplan aangewezen gronden.

12.1 Gebruiksverbod

Het is verboden opstallen - of delen daarvan - en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. een seksinrichting;
 - b. Bevi-inrichtingen;
 - c. detailhandel;
 - d. sporten die veel omgevingslawaaï tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross;
 - e. (permanente) opslag of stalling van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
 - f. een stand- of ligplaats van onderkomens;
 - g. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, danwel onderdelen daarvan, en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 - h. opslag van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop in verband met het onderhoud van de waterloop ingevolge een wettelijke onderhoudsplicht;
 - i. opslag van verpakkingsmaterialen, al dan niet voor hun gebruik geschikte werktuigen en machines danwel onderdelen daarvan, bouwmaterialen, producten, afval en brandstoffen;
 - j. bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en kassen voor bewoning of recreatief verblijf;
 - k. beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport en de modelsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen;
 - l. het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning, zijnde bewoning door een persoon die niet met het ter plaatse gevestigde bedrijf is verbonden en wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is,
 - m. de wijziging van het bestaande agrarisch gebruik van de gronden in boom- en/of sierteelt, niet zijnde fruitteelt;
 - n. het gebruik van de gronden voor pot- en containerteelt buiten het agrarisch bouwperceel;
 - o. het gebruik van gebouwen en overkappingen waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie vanaf het betreffende bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofdepositie van het betreffende bedrijf.
 - p. het gebruik van een woning of wooneenheid voor de huisvesting van meer dan één huishouden.
- voor zover dit niet op grond van de regels in dit plan is toegestaan

12.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.1 van dit artikel indien strikte toepassing van de verbodsregel zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

13.2 Criteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende geschikte parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer '318 'Toekomstbestendig parkeren';
- b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer '318 'Toekomstbestendig parkeren';
- c. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde onder a eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Waaijakkers II Aerdt.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten cat. 1 en 2

Bijlage 2 Archeologische beleidskaart

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing 27-01-2022