1. Inleiding 1

2. Planbeschrijving 3

2.1 Beschrijving omgeving 3
2.2 Beschrijving project 4

3. Beleidskader 7

3.1 Provinciaal en regionaal beleid 7
3.2 Gemeentelijk beleid 8
3.3 Toetsing van het initiatief aan het beleidskader 9

4. Milieuaspecten en waarden van de locatie 11

4.1 Bodem 11
4.2 Archeologische waarden 11
4.3 Water 11
4.4 Natuurwaarden 13
4.5 Verkeer 14
4.6 Geluid 14
4.7 Luchtkwaliteit 14
4.8 Milieuzonering 15

5. Economische uitvoerbaarheid 17

6. Juridische opzet 19

6.1 Verbeelding 19
6.2 Regels 19

7. Inspraak en overleg 21

1. Inleiding

De eigenaar van het agrarische bedrijf Loostraat 20 in Aerdt heeft het voornemen om zijn vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in ruil daarvoor op zijn grond twee woningen te bouwen. Daarvoor is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1973 van de voormalige gemeente Herwen en Aerdt (vastgesteld d.d. 25 oktober 1973 nr. 347 en goedgekeurd d.d. 19 februari 1975 nr. 5705/1151-3308) noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

2. Planbeschrijving

2.1 Beschrijving omgeving

Het agrarische bedrijf aan de Loostraat 20 is gelegen op een locatie op circa 500 meter ten zuidwesten van Aerdt. De locatie is vanaf de noordzijde ontsloten middels een kleine landelijke ontsluitingsweg die in het oosten aansluit op de Loostraat. Het agrarische bedrijf is relatief jong (circa 30 jaar oud) en is opgericht als het resultaat van een bedrijfsverplaatsing uit de kom van Aerdt. De locatie en de bedrijfsbebouwing hebben geen cultuurhistorische waarde. De omgeving bestaat uit een relatief open polderlandschap. De onderstaande luchtfoto's geven een beeld van het gebied.

Het te ontwikkelen terrein ten zuidwesten van Aerdt (binnen de rode lijn)

In de huidige situatie bestaat het terrein uit het agrarische bouwperceel met aansluitend een stuk weidegrond. Ten westen van de boerderij ligt op het perceel Loostraat 20a een hoveniersbedrijf. Langs de westrand van het perceel en ten oosten van de boerderij lopen in noord-zuid richting twee sloten (A-watergangen). Ten oosten van de te ontwikkelen gronden ligt het sportterrein van de voetbalvereniging S.V. Aerdt. Langs de westrand van dit sportterrein staat als afscheiding een populierenhaag. Ook op de aansluitende zuidrand van het plangebied staat een boomsingel.

De bij de ontwikkeling betrokken gronden

2.2 Beschrijving project

De tekening met het inrichtingsplan is in A3 formaat met de verbeelding achterin het boekje opgenomen. De tekening geeft een beeld van de wijze waarop de gronden na afbraak van de bedrijfsbebouwing worden bebouwd en landschappelijk worden ingericht. Het te ontwikkelen terrein heeft een oppervlakte van circa 2,5 ha. De tekening is zuid-noord gericht, de noordpijl staat naar beneden.

De stal van het agrarische bedrijf heeft een oppervlakte van circa 1300 m^2, de voedersilo's hebben nagenoeg dezelfde oppervlakte. De stal wordt gesloopt en de voedersilo's en de bijbehorende verharding zullen worden weggehaald.

De bestaande bedrijfswoning die op kavel 2 staat (zie de tekening achter in het boek) blijft gehandhaafd. Deze woning is opgetrokken in een eenvoudige functionele stijl, zoals gebruikelijk in de jaren 60 en 70. Het nieuwe huis op kavel 3 zal worden gebouwd op de plaats van de huidige voedersilo's. Dat huis wordt op nagenoeg dezelfde afstand van de ontsluitingsweg gebouwd als de bestaande bedrijfswoning (12 meter). Op de gronden tussen het huidige agrarische bouwperceel en het sportterrein ligt kavel nr. 1. Kavel 3 is beduidend groter. Om die reden wordt het nieuwe huis op deze kavel op een grotere afstand van de weg gebouwd dan de andere twee huizen, namelijk op een afstand van 30 meter.

De woningen worden voorzien van kappen, zoals duidelijk afleesbaar is op de tekening. De vrijstaande bijgebouwen worden iets achter de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen gesitueerd zodat de hoofdbebouwing, zeker van de weg af gezien, het meest in het oog zal springen.

Op de opritten naar de garages van de woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van de eigen auto's (minimaal 2 parkeerplaatsen per woning).

De kavels zullen als volgt worden ingericht. De in noord-zuidelijke richting lopende erfafscheidingen worden afgebakend met opgaande beplanting. De in deze richting lopende doorzichten van de kavels worden grotendeels gehandhaafd. Daar waar dit nodig is om een doorzicht te bereiken worden de bestaande bomen en heesters op de zuidrand van kavel 1 gekapt.

Bij de keuze van de te planten soorten zal rekening worden gehouden met de van nature voorkomende vegetatie, dat wil zeggen de vegetatie die spontaan ter plaatse zou opkomen als de mens niet meer zou ingrijpen. Voorbeelden van de te planten soorten zijn: gewone es en iep, zomerrlinde, witte paardenkastamnje, meidoorn, vogelkers en gewone vlier.

Op kavel 1 zal een kikkerpoel worden aangelegd met een oppervlakte van circa 800 m^2. De vrijkomende grond zal op de kavel worden benut voor het aanleggen van een grondwal langs het perceelsgrens met het sportterrein.

Middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal worden bepaald dat het plangebied op basis van de inrichtingsschets wordt ingericht.

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Gelderland 2005

De provinciale Structuurvisie Gelderland 2005 (voorheen Streekplan Gelderland 2005) biedt de mogelijkheid om na beëindiging van een agrarisch bedrijf voormalige bedrijfsbebouwing te slopen in ruil voor woonbebouwing. De voorwaarden zijn dat alle bedrijfsbebouwing, behalve de voormalige bedrijfswoning gesloopt wordt en dat de nieuwe woonbebouwing bestaat uit een gebouw met meerdere wooneenheden met een omvang van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing.

Het streekplan biedt de regio's de mogelijkheid om eigen regelingen te maken voor functiewijziging van vrijkomende bebouwing. Na goedkeuring door de provincie treden deze regelingen in plaats van die welke is opgenomen in de provinciale structuurvisie.

Notitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft een regeling ontworpen die het mogelijk maakt om vrijstaande woningen te bouwen in ruil voor sloop. Deze regeling is neergelegd in de "Notitie functieverandering buitengebied" die op 18 oktober 2007 door de regio is vastgesteld. De regeling is als volgt verwoord.

Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m^2 bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw met meerdere wooneenheden. Indien 1500 m^2 of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Als van de mogelijkheid gebruik wordt gemaakt dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Dit vraagt om maatwerk voor specifieke situaties. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

Met de verevening wordt een bijdrage geleverd aan een of meerdere van de volgende kwaliteitsdimensies. Hier worden alleen die dimensies vermeld die relevant zijn voor de onderhavige situatie.

- De beeldkwaliteit van de bebouwing.
- De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit. Landschappelijke inpassing is van belang als het gaat om een locatie in een "Waardevol landschap" of in een gebied dat landschappelijke versterking behoeft.

Gedeputeerde Staten hebben de regionale regeling niet goedgekeurd. Dat heeft tot gevolg dat Gedeputeerde Staten de ruimtelijke initiatieven in de regio die haar ter beoordeling worden voorgelegd zal blijven toetsen aan de hand van de randvoorwaarden uit de provinciale structuurvisie. Dat geldt met name voor die initiatieven waarbij de bescherming van het Groenblauwe raamwerk, het behoud van waardevolle landschappen en afspraken in het kader van het kwalitatieve woonprogramma in het geding zijn.

Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen

Het gehele gemeentelijke gebied maakt volgens de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen deel uit van het Waardevolle landschap "Ooijpolder en Rijnstrangen". De landschappelijke inpassing van het initiatief mag de landschappelijke kwaliteiten die in de streekplanuitwerking worden vermeld niet aantasten.

Volgens de streekplanuitwerking zijn de belangrijkste kwaliteiten van dit gebied de volgende:
- gave overgangen tussen komgronden, oeverwallen, uiterwaarden en de rivier;
- overwegend open landschap met in de kommen een afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; de oeverwallen vertonen een afwisseling tussen openheid en kleinschalige beslotenheid (met onder andere elementen als boomgaarden);
- vrij uitzicht vanaf de dijken op de binnendijkse gebieden en de stuwwallen van Nijmegen en Montferland;
- cultuurhistorische kwaliteiten verweven met het landschap (zoals historische boerderijen op pollen of vliedbergen).

3.2 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan
Op 19 mei 2009 is het bestemmingsplan Buitengebied Rijnwaarden 2008 vastgesteld. Dit plan wordt op 12 augustus 2009 van kracht. Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een agrarisch bedrijf in een woonfunctie mogelijk middels een planwijziging ex artikel 3.6. In dat kader is vervangende nieuwbouw toegestaan. De regeling van het bestemmingsplan is gebaseerd op de regionale regeling. De voorwaarden van de regeling worden hier vermeld.

Als hergebruik van de voormalige bedrijfbebouwing voor wonen niet mogelijk is kan na sloop van minimaal 750 m² van de bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning worden gebouwd. Indien 1.500 m² of meer van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt mogen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De overige bebouwing op het perceel die niet voor de nieuwe woonbestemming benut kan worden dient te worden gesloopt. De initiatiefnemer dient verder bij de realisering van twee woningen een extra vereveningsbijdrage te leveren die in waarde twee maal zo groot is als de bijdrage welke geleverd wordt bij de bouw van één vervangende woning. Deze bijdrage staat los van het inrichtingsplan dat de initiatiefnemer moet maken om de inpassing van de woningen te verantwoorden.

Welstandsnota gemeente Rijnwaarden
Voor bouwinitiatieven in het landelijke gebied gelden welstandseisen die als randvoorwaarde dienen voor bouwprojecten. Voor het onderhavige project zijn de volgende eisen relevant.

Bebouwingsbeeld
- De bebouwing dient geclusterd en in onderlinge samenhang op het perceel geplaatst te worden
- Bij de bepaling van de erfopzet en de groepering van de gebouwen dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en ruimtelijke/landschappelijke elementen.

Situering
- Bij vervangende nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.
- Aan- en bijgebouwen dienen zó te worden ontworpen dat de hoofdbebouwing herkenbaar blijft.

Massa en vorm
- De hoofdvormen moeten bestaan uit enkelvoudige bebouwingsmassa's met kloeke kappen.
- De silhouetwerking van de kappen dient een belangrijk uitgangspunt te zijn; hoge nokken, lage zijgoten en veel aandacht voor de uitdrukking van de kopgevels.

- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's op het erf en in de omgeving.
- De bouwhoogte is aangepast en past in het landschap, woningen worden in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap gebouwd.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.

3.3 Toetsing van het initiatief aan het beleidskader

Het initiatief past in principe binnen het nieuwe gemeentelijke beleidskader voor functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen waarbij de mogelijkheid bestaat om twee zelfstandige woningen te bouwen in ruil voor de sloop van vrijgekomen voormalige bedrijfsbebouwing.

Om 2 woningen te mogen bouwen dient 1500 m^2 aan bedrijfsruimte gesloopt te worden. Deze norm wordt met 1300 m^2 te slopen bedrijfsruimte niet gehaald. Daarom dient de initiatiefnemer een extra compensatie te leveren in de vorm van een bedrag in het gemeentelijke groenfonds.

Bij het ontwerp van de woningen en de inrichting van de kavels zijn de randvoorwaarden van de gemeentelijke welstandsnota gehanteerd. Per saldo zal het plan niet leiden tot een verdichting van de begroeiing met opgaand hout en tot een verlies aan doorzicht. Dat betekent dat het project de landschappelijke kwaliteiten van het Waardevolle landschap "Ooypolder en Rijnstrangen" zoals die beschreven zijn in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen niet aantast.

Het initiatief zal naar verwachting leiden tot een vergroting van de ecologische rijkdom van de betreffende gronden doordat de gronden in de toekomst extensief gebruikt en beheerd zullen worden, door de aanleg van een kikkerpoel en door een grotere soortenrijkdom als gevolg van de aanleg van tuinen.

4. Milieuaspecten en waarden van de locatie

4.1 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Ten behoeve van het initiatief is in maart 2009 een bodemonderzoek uitgevoerd onder nummer PO-0131-53.

Een kopie van het bodemonderzoek is in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen. De conclusie van het onderzoek kan als volgt worden samengevat. In de bovengrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In de ondergrond overschrijdt de concentratie nikkel de achtergrondwaarde. In de onderzochte grondwatermonsters overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde. De overige onderzochte stoffen overschrijden de streefwaarde niet.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen het gebruik van de gronden voor “wonen”.

4.2 Archeologische waarden

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische “bodemarchief”.

Ten behoeve van het initiatief is in mei 2009 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek is in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat.

Het plangebied waarbinnen het perceel is gelegen, behoort volgens de bestaande informatiebronnen tot een gebied met een lage en een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden is de kans op het voorkomen van archeologische resten aanwezig.

De resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserende veldonderzoek geven geen aanleiding tot een aanpassing van de voorgenomen bouwplannen. Een archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Water

Op 3 juli 2003 heeft het kabinet besloten tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (BRO), in verband met de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding. Hiermee is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen en bij ontheffingen op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (WRO) per 1 november 2003 verplicht geworden. 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.

Waterhuishoudkundige aspecten
De bodem bestaat uit rivierklei. De gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 1.20 -1.60 meter beneden het maaiveld. Volgens de provinciale waterkansenkaart is het gebied geschikt voor het oprichten van nieuwe woonbebouwing.

Op basis van het schema uit de "Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" is een overzicht gemaakt van de verschillende waterhuishoudkundige aandachtspunten die een rol spelen bij dit initiatief.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja / **Nee** Ja / **Nee**
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) ? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap ?	**Ja** / Nee Ja / **Nee** Ja / **Nee**
Waterover-last (oppervlakte water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak ? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes ?	Ja / **Nee** **Ja** / Nee Ja / **Nee**
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond ? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel ? 3. Is in het plangebied sprake van kwel ? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren ?	Ja / **Nee** Ja / **Nee** Ja / **Nee** Ja / **Nee**
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied ?	Ja / **Nee** Ja / **Nee** Ja / **Nee**
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?	Ja / **Nee**
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel ? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water) ?	Ja / **Nee** Ja / **Nee**
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Ja / **Nee**
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Ja / **Nee** Ja / **Nee**
Inrichting en	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in	**Ja** / Nee

beheer	eigendom of beheer zijn bij het waterschap ? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel ?	Ja / **Nee**
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt ?	Ja / **Nee**
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig ?	Ja / **Nee**

Nadere toelichting Riolering en Afvalwaterketen
Het afvalwater van de nieuwe woningen zal worden geloosd op het drukriool dat in de nabijheid van het plangebied loopt.

Nadere toelichting Wateroverlast (oppervlaktewater)
Het hemelwater van de nieuwe woningen zal worden afgekoppeld. Er is op de percelen van de woningen voldoende ruimte om dit water, al of niet middels een aparte voorziening, te infiltreren zonder dat er rondom de bebouwing wateroverlast kan optreden. Verder is er een mogelijkheid om het regenwater na goedkeuring door het waterschap te lozen op de A-watergangen die door en langs het terrein lopen.

Nadere toelichting Inrichting en beheer
Binnen en langs de rand van het terrein bevinden zich A-watergangen die in beheer zijn bij het waterschap.

Overleg met het waterschap
De betreffende medewerker van het waterschap heeft op 8 juli 2009 per e-mail aangegeven dat alle relevante waterhuishoudkundige aspecten in deze waterparagraaf op een juiste manier zijn verwerkt.

4.4 Natuurwaarden

Verschillende soorten planten en dieren worden beschermd in de Flora- en faunawet. Ten behoeve hiervan zijn, op basis van de Natuurbeschermingswet, tevens speciale beschermingsgebieden aangewezen. 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.

Het plangebied maakt geen deel uit van een speciaal beschermingsgebied, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet. In mei 2009 is een ecologisch onderzoek verricht in het kader van de Flora- en faunawet waarbij het bovenstaande is onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

Mogelijk zijn wettelijk beschermde dieren uit de soortgroepen zoogdieren, vleermuizen, vogels en amfibieën in het plangebied aanwezig. Bedreigde rode lijst soorten zijn niet aangetroffen, wel zijn algemene zoogdiersoorten en amfibieën te verwachten die vermeld staan op tabel 1. Deze algemene soorten zijn niet ontheffingsplichtig. Van tabel 2 zijn broedvogels te verwachten. Deze dieren zijn wel ontheffingsplichtig. Daarom wordt aangeraden het rooien van de houtsingel na afloop van het broedseizoen (na 1 augustus, het liefst in de maanden november tot en met februari) uit te voeren.

Mogelijk is er een verblijfplaats van steenmarters (een ontheffingsplichtige soort) in de stal. Daarom dient de sloop en de verplaatsing van goederen in en uit de stal bij voorkeur plaats te vinden buiten de periode maart-augustus.

4.5 Verkeer

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De bouw van de twee extra woningen leidt slechts tot een zeer beperkte extra verkeersbelasting van de Loostraat. Deze toename wordt eenvoudig opgevangen in de bestaande verkeersstroom. Op de drie kavels dienen ten minste twee parkeerplaatsen per woning aangelegd te worden, waarmee voldoende in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien. Het initiatief zal derhalve niet leiden tot parkeeroverlast voor de omgeving.

4.6 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 wegverkeerslawaai. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van een gevel mag, behoudens uitzonderingen, niet meer bedragen dan 48 dB.

De nieuwe woningen zijn gelegen op zeer ruime afstand van de Loostraat. Deze weg heeft alleen een erfontsluitende functie en een geringe verkeersintensiteit. De maximum toegelaten snelheid bedraagt 60 km per uur. Een geluidsonderzoek is niet noodzakelijk. De geluidsimmissie als gevolg van het wegverkeer ter hoogte van de voorgevels van de nieuwe woningen zal naar verwachting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

4.7 Luchtkwaliteit

Met name in gebieden waar personen een lange periode achter elkaar of een groot deel van de dag verblijven, is een goede luchtkwaliteit van belang. Het bestemmingsplan voorziet in de oprichting van twee nieuwe woningen.

Het beleidskader daarvoor is een regeling in de Wet Milieubeheer, bekend onder de naam de “Wet luchtkwaliteit”. Op 15 november 2007 is deze wet in werking getreden. In deze nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is aangegeven welke projecten “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) draagt een project “niet in betekenende mate” bij, zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 1% bedraagt. Na de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zal de maximumnorm van de acceptabele toename op 3% liggen.

Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-07) wordt bij woningbouwprojecten de 1% toename pas bereikt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen.

Het onderhavige project voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

4.8 Milieuzonering

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen in het landelijke gebied. De vraag is of deze nieuwe woningen de ontplooiing van reeds bestaande ruimtelijke functies in de omgeving belemmeren. Ten westen van de nieuwe woning op kavel 1 ligt een hoveniersbedrijf. De afstand van deze woning tot de bedrijfshal van dit bedrijf bedraagt 80 meter. Volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering dient de afstand van een hoveniersbedrijf tot een woning minimaal 30-50 meter te bedragen. Dat betekent dat de woning op een afstand van dit bedrijf wordt gebouwd die ruim voldoet aan deze afstandsnorm. Ten oosten van de woning op kavel 3 ligt een sportterrein van een voetbalvereniging. De afstand van de nieuwe woning tot dit sportterrein bedraagt 60 meter. Volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering dient de afstand van een veldsportcomplex tot een woning minimaal 50 meter te bedragen. Dat betekent dat de woning op een afstand van dit sportterrein wordt gebouwd die ruim voldoet aan deze afstandsnorm.

5. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een particulier initiatief. De kosten voor deze herziening, alsmede de uitvoering ervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Rijnwaarden zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemer zal een realisatieovereenkomst worden gesloten. De gemeente heeft een inschatting gemaakt van de mogelijke opbrengsten ten opzichte van de te maken kosten. De gemeente acht het plan economisch uitvoerbaar.

6. Juridische opzet

De verbeeldingen en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

6.1 Verbeelding

Bij dit plan hoort één verbeelding. De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.
De onderscheiden bestemmingen zijn:

- Tuin
- Water
- Wonen

6.2 Regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Inleidende regels
De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels
In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsartikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- ontheffing van de gebruikregels (indien van toepassing);
- wijzigingsregels (indien van toepassing).

De bestemming “Tuin”
De gronden welke liggen aan de voorzijde van de woningen hebben de bestemming “Tuin” gekregen omdat het wenselijk is dat deze gronden onbebouwd blijven. Binnen deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor andere bouwwerken. In de bestemmingsomschrijving is een koppeling aangebracht met de bestemming “Wonen W” omdat de gronden met de bestemming “Tuin T” juridisch en feitelijk deel uitmaken van het bouwperceel waarop de woning gesitueerd is. Bij ontheffing is het mogelijk een aanbouw of uitbouw aan de voorgevel van de woning te realiseren.

De bestemming "Water"
Door het plangebied en aan de grens van het plangebied liggen twee A-watergangen. Voor deze watergangen is een aparte planregeling noodzakelijk. De watergangen hebben de bestemming "Water" gekregen. Binnen deze bestemming kunnen de daarbij horende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals duikers. Voor de gronden gelegen naast de watergangen is de keur van het Waterschap Rijn en IJssel van toepassing.

De bestemming "Wonen"
De bestemming "Wonen" is gegeven aan het bouwvlak waarbinnen de woonbebouwing kan worden gebouwd en de gronden vanaf drie meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens. Binnen elk van de drie bouwvlakken is één vrijstaande woning met bijgebouwen toegelaten. De woning dient binnen het bouwvlak met de voorgevel van het hoofdgebouw op de naar de weggekeerde bouwgrens gebouwd te worden. Op de overige gronden buiten het bouwvlak mogen andere bouwwerken worden gebouwd zoals een zwembad en een pergola. De maximale hoogte van deze bouwwerken bedraagt 2,5 meter.

De woning heeft een maximale oppervlakte van 150 m^2, een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale hoogte van 10 meter. Bij de woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 75 m^2. De goothoogte en de hoogte van de bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 5,5 meter.

Maximaal 40 % van de woonbebouwing tot een maximum van 50 m^2 mag worden benut voor een aan huis gebonden beroep. Middels een ontheffing kan deze oppervlakte ook benut worden voor een aan huis gebonden bedrijf zoals opgenomen in de bedrijvenlijst die aan de planregels is toegevoegd. Voor zijn er ook mogelijkheden om middels een ontheffing kleinschalige logiesmogelijkheden te bieden en om een paardenbak bij een woning aan te leggen.

7. Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 8 oktober 2009 gedurende 8 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 5 reacties binnengekomen, waarvan 2 reacties op basis van vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze reacties hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

De inspraaknota is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De nota bevat een samenvatting van de 5 reacties en het antwoord van de gemeente daarop.