

TPC

GEMEENTE NEERIJNEN

Bestemmingsplan Klingelenberg fase 2a/2b

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Opgave	3
1.2.	Aanleiding.....	4
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4.	Samenhang met andere plandelen	5
1.5.	Planproces	5
1.6.	Leeswijzer	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Omgeving Tuil	7
2.2.	Het dorp Tuil.....	7
2.3.	Camping “De Klingelenberg”	9
2.4.	Vigerend bestemmingsplan.....	10
3.	KADER	13
3.1.	Nationaal beleid.....	13
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	15
4.	GEBIEDSVISIE.....	21
4.1.	Ligging in omgeving	21
4.2.	Ontsluiting	21
4.3.	Randen.....	22
4.4.	Interne opzet De Klingelenberg.....	23
4.5.	Bouwprogramma	24
4.6.	Voorzieningen	24
4.7.	Groenplan openbare ruimte	25
4.8.	Opzet fase 2	26
5.	MILIEUASPECTEN	28
5.1.	Water	28
5.2.	Bodem	30
5.3.	Hindercirkels.....	30
5.4.	Geluid	31
5.5.	Externe veiligheid	33
5.6.	Geur.....	35
5.7.	Luchtkwaliteit.....	35

6.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	37
6.1.	Cultuurhistorie	37
6.2.	Archeologie	37
7.	NATUURTOETS	39
7.1.	Vogel- en Habitatrichtlijn	39
7.2.	Flora- en faunawet	39
7.3.	Het plangebied	40
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
9.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
9.1.	Inleiding	43
9.2.	Algemene toelichting verbeelding	43
9.3.	Algemene toelichting regels	43
9.4.	Toelichting bestemmingen	44
10.	OVERLEG & INSPRAAK	47
10.1.	Vooroverleg	47
10.2.	Zienswijzen	47

1. INLEIDING

1.1. Opgave

Voorliggende toelichting is onderdeel van een zogenaamd uitwerkingsplan en bevat de uitgangspunten voor de realisatie van een woongebied met eventueel kleinschalige voorzieningen op de locatie “De Klingelenberg” te Tuil in de gemeente Neerijnen. Meer specifiek richt het uitwerkingsplan zich op een gedetailleerde regeling voor de tweede fase van deze ontwikkeling, zijnde het noordwestelijke deel van het plangebied en op de realisatie van een rij woningen die eerder nog niet was meegenomen in fase I. Hiervoor is in het vigerende plan een uit te werken woonbestemming opgenomen.

De begrenzing van het plangebied De Klingelenberg valt samen met de begrenzing van de voormalige camping die hier gevestigd was. Bij de ontwikkeling van deze locatie is rekening gehouden met ontwikkelingen in de regio. Het nieuwe woongebied moet o.a. stedenbouwkundig en verkeerskundig een goede aansluiting krijgen met het bestaande dorp Tuil. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen directe mogelijkheden voor de realisatie van woningen binnen onderhavig plandeel (fase II), maar wel een uit te werken woonbestemming. Vanwege deze uitwerkingsplicht is onderhavig plan opgesteld.

De procedure voor een uitwerkingsplan is opgenomen in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de totstandkoming van een uitwerkingsplan en burgemeester en wethouders zijn het bevoegd gezag die besluiten over de vaststelling van een uitwerkingsplan. De beslistermijn i.v.m. vaststelling van een ontwerp-uitwerkingsplan is 8 weken (aldus minder dan de 12 weken die gelden voor een bestemmingsplan). Voor vooroverleg gelden dezelfde regels als voor een bestemmingsplan. De procedure is als volgt:

1. Ontwerp-uitwerkingsplan;
2. 6 weken terinzage;
3. 8 weken besluit vaststelling.

Het uitwerkingsplan zal moeten voldoen aan de strakke voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de uit te werken woonbestemming van het moederplan. Voorliggende uitwerkingsplan bevat daartoe een gedetailleerde juridische regeling voor fase II (a/b) van plan De Klingelenberg. Omdat deze fase nauw samenhangt met de reeds in aanbouw zijnde fase I en nog te realiseren deelfaseringen van fase II, fase III en IV, is in voorliggende toelichting de ontwikkeling van bouwplan De Klingelenberg als totaalontwikkeling beschreven. Dit om de samenhangen tussen de andere fases inzichtelijk te maken en helderheid

te scheppen over het beoogde eindbeeld. T.z.t. zal de uit te werken woonbestemming voor de overige fasen worden geëffectueerd.

1.2. Aanleiding

De projectontwikkelaar V.O.F Klingenberg heeft het initiatief genomen om op het perceel van camping De Klingenberg een woongebied met eventueel kleinschalige voorzieningen te ontwikkelen. De camping was niet langer levensvatbaar en op basis van regionaal en gemeentelijk beleid komt de locatie in aanmerking voor omzetting naar een andere functie. Het terrein met een totale omvang van 8,8 ha is geschikt voor woningbouw op basis van de ligging tegen de bebouwde kom van Tuil en binnen de door de gemeente en de provincie overeengekomen rode contour (vastgelegd in de streekplanuitwerking zoekzones, zie het beleidskader).

Door de provincie is dit initiatief 'geadopteerd' en zij heeft bij de gemeente erop aangedrongen dit plan voortvarend ter hand te nemen.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het volledige plan Klingenberg ligt aan de oostzijde van het dorp Tuil. Aan de westkant grenst het plangebied aan de Haarstraat. Zuidelijk wordt het gebied begrensd door de provinciale weg (Steenweg). Ten noorden van het plangebied ligt een begraafplaats en een weiland. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Slimwei dat van het plangebied gescheiden wordt door de Culemborgse Trekvaart.



Voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op fase II van het plan, zijnde de woningbouwontwikkeling in het noordwestelijke deel van het plan (zie voorgaande afbeelding, blauwe contour). Daarnaast is een laatste rij woningen meegenomen uit fase I, waarvoor eerder nog geen uitgewerkte regeling is opgenomen in het moederplan (groene contour).

1.4. Samenhang met andere plandelen

Fase II is gelegen ten noorden van fase I en de hoofdverkeersdrager in het plan, waarvoor een gedetailleerde regeling is opgenomen in het moederplan. De uit te werken woonbestemming voor het plandeel fase III zal in een later stadium worden uitgewerkt. Daarbij zal afstemming plaats vinden op onderhavige fase II, aangezien in de uit te werken woonbestemming het totaal aantal toegestane woningen in fase II en III is opgenomen.

Voorgaande afbeelding geeft het verkavelingsplan weer zoals dat ten grondslag heeft gelegen aan het moederplan. De uitwerking van fase II leidt tot enkele ondergeschikte aanpassingen ten opzichte van dat verkavelingsplan. Aanleiding daarvoor is de veranderde marktvraag, waarbij meer behoefte bestaat aan goedkopere woningen. Het uitwerkingsplan staat daarom meer woningen toe dan eerder voor fase II werd beoogd, zonder dat de stedenbouwkundige opzet van het plan wezenlijk zal veranderen. Overigens zullen in het gehele plan Klingelenberg in totaal maximaal 200 woningen worden gebouwd, overeenkomstig de vastgelegde afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar.

Tevens zal het plan voor fase II aansluiten op het noordelijk gelegen gebied, waarvoor recentelijk een bestemmingsplan is vastgesteld. Hier zal o.a. een school worden gerealiseerd, die via onderhavig plangebied zal worden ontsloten.

1.5. Planproces

Voor het uitwerkingsplan wordt een 'goede ruimtelijke onderbouwing' vereist. De basis hiervoor is voorliggende toelichting. Deze is gebaseerd op o.a. de volgende planstukken:

- Het beeldkwaliteitplan (Pouderoyen Compagnons, december 2007);
- Het stedenbouwkundige plan (kaart), waarop de hoofdstructuur van het plangebied tot het niveau van het stedenbouwkundig plan is weergegeven (Pouderoyen Compagnons, december 2007);
- Het groenplan (Donker, december 2007);
- Onderliggende onderzoeken (uitdieping van de relevante planologische aspecten): advies ontsluiting, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, onderzoek flora en fauna, akoestisch onderzoek, onderzoek luchtkwaliteit en waterparagraaf.

1.6. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een gebiedsbeschrijving van het plangebied en de directe omgeving. Het beleids- en planologisch kader is in hoofdstuk 3 opgenomen. De gebiedsvisie op hoofdlijnen wordt beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten nader uitgewerkt. Vervolgens zal in hoofdstuk 6 nader ingegaan worden op de cultuurhistorie en archeologie. De flora en fauna is in hoofdstuk 7 opgenomen. In hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid behandeld. Daarna volgend de slothoofdstukken met de juridische toelichting en beschrijving van het overleg tijdens de planprocedure.



2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Omgeving Tuil

De ruimtelijke structuur van de gemeente Neerijnen, als onderdeel van het Rivierengebied, wordt bepaald door rivierbeddingen met oevers (de uiterwaarden), bebouwde stroomruggen, open komgebieden en infrastructurele doorsnijdingen van de A2 en de spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch. Het plangebied De Klingelenberg is gelegen tussen de oostelijke rand van de bestaande kern Tuil en de westelijke rand van het bedrijventerrein Slimwei te Waardenburg.

Het westelijk deel van de gemeente Neerijnen wordt gekenmerkt door een groot open komgebied met verdichte oeverwallen langs de Waal. De landschappelijke reeks rivier-uiterwaard-oeverwal-komgebied ligt hier min of meer parallel aan de rivier. De locatie De Klingelenberg is gelegen op een smalle doorsnijding van het komgebied, tussen de oeverwallen waarop Tuil en Waardenburg liggen.

In beginsel had Tuil een sterke relatie met de Waal. De structuur van Tuil is tegenwoordig meer naar binnen gekeerd, mede doordat de provinciale weg het dorp scheidt van de dijk en de rivier.

Door de nabijheid van de A2 is er ten westen van Waardenburg een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld (Slimwei). Hierdoor is de open ruimte tussen Waardenburg en Tuil verkleind, maar er is nog steeds een groenzone met daarin de Culemborgse Trekvaart die de kernen van elkaar scheidt.

Ruimtelijk is het plangebied en het omliggende stedelijk en landelijk gebied sterk verdicht. Uitzonderingen hierop zijn een smalle groenzone parallel aan de dijk, waarin de Graaf Reinaldweg / Steenweg ligt en het open komgebied ten noorden van Tuil. Dit laatste gebied bestaat hoofdzakelijk uit open weides.

2.2. Het dorp Tuil

De oorspronkelijke ruimtelijke structuur van Tuil wordt gevormd door de Sint Antoniestraat en de Langstraat. De bebouwing langs deze straten heeft een sterk individueel karakter, doordat de woningen in de loop van de tijd zijn ontwikkeld en er geen programmatische bouw heeft plaatsgevonden. Als geheel vormen deze straten een harmonieus beeld. Haaks op deze wegen loopt de Kruisstraat, de Haarstraat en de Melssinghdreef. Door de dijkverzwaring is de samenhang tussen het dorp, de dijk en de rivier nu minder duidelijk.

Tuil kent een compacte ruimtelijke opzet. De kern heeft een dorpsstructuur met een typisch Betuwse opbouw van een dijkdorp met centrumvorming aan de dijk. Zoals bij veel dijkdorpen in de Betuwe ligt het (historische) centrum van het dorp niet geografisch centraal, maar aan de kernrand bij de dijkopgang.

Hier zijn veelal de eerste aanzetten tot dorpsvorming ontstaan, waar later kerk, café, school en dorpswinkel werden gevestigd; zo ook in Tuil. De uitwaaiende wegen met lintbebouwing zijn vanuit het verleden agrarisch, zo ook de achterstraat parallel aan de dijk. De bebouwing langs deze straten heeft een sterk individueel karakter, met afwisselende kaprichtingen en kapvormen, verschillende bouwhoogten, afstanden tot de weg etc. Als geheel vormen deze straten desondanks een harmonieus beeld, door de eenheid in materialisering, overeenkomstige oriëntatie op de straten en bijvoorbeeld inrichting van ruime siertuinen.



Gezicht op Tuil.



De Culemborgse Trekvaart

Haaks op de oudere linten staan de Kruisstraat en de Melssinghdreef, die meer het karakter hebben van planmatig ontwikkelde woonstraten. De variatie aan bebouwingstypen is hier veelal lager, omdat de hoofdzakelijk naoorlogse bebouwing als woonbebouwing is gerealiseerd, terwijl in de dorpslinten een sterke menging is ontstaan met agrarische en andere bedrijfsbebouwing. De naoorlogse nieuwbouwwijkjes aan de Wilhelminastraat en het zuidelijk hiervan gelegen wijkje (omgeving Bleijenburg) liggen oostelijk van de oude kern. Ten noorden van de Wilhelminastraat gaat de kern over in het landelijke gebied met boomgaarden.

Middenin de kern ligt aan de Sint Antoniestraat een boomgaard met daarin een groot aantal mooi volgroeide fruitbomen. Aan de kernranden van Tuil liggen twee begraafplaatsen. De groene zone langs de Graaf Reinaldweg, die Tuil en de planlocatie deels aan het zicht onttrekken, is vanwege de aanwezigheid van kasteelfundamenten in archeologisch opzicht waardevol. Echter is de beplanting dusdanig verwilderd dat hiervan weinig elementen zichtbaar of herkenbaar zijn. Aan de noordzijde van Tuil ligt een klein speelterrein en voornamelijk in de linten is relatief veel groen aanwezig. Kenmerkend is echter dat dit veelal geen openbare groene ruimte betreft, maar particuliere terreinen. Dit is overigens 'dorps-eigen'; openbare ruimte is relatief schaars.

De oostzijde van de kern wordt nu grotendeels door “De Klingelenberg” begrensd. Tuil heeft geen bedrijventerrein, wel ligt het in de invloedssfeer van het langs de A2 gelegen bedrijvenpark “Slimwei” te Waardenburg. Vanaf de Haarstraat is duidelijk zicht op de visueel onaantrekkelijke achterkant van dit bedrijventerrein. Tussen Tuil en Slimwei ligt de Culemborgse Trekvaart die als cultuurhistorisch waardevol object wordt aangemerkt (Bronnen: Gemeente Neerijnen, ‘Visie voor Wonen en werken 2002-2011’ en Recreatiemaatschappij Rivierengebied, ‘Een oud verbond in een nieuw verband’).

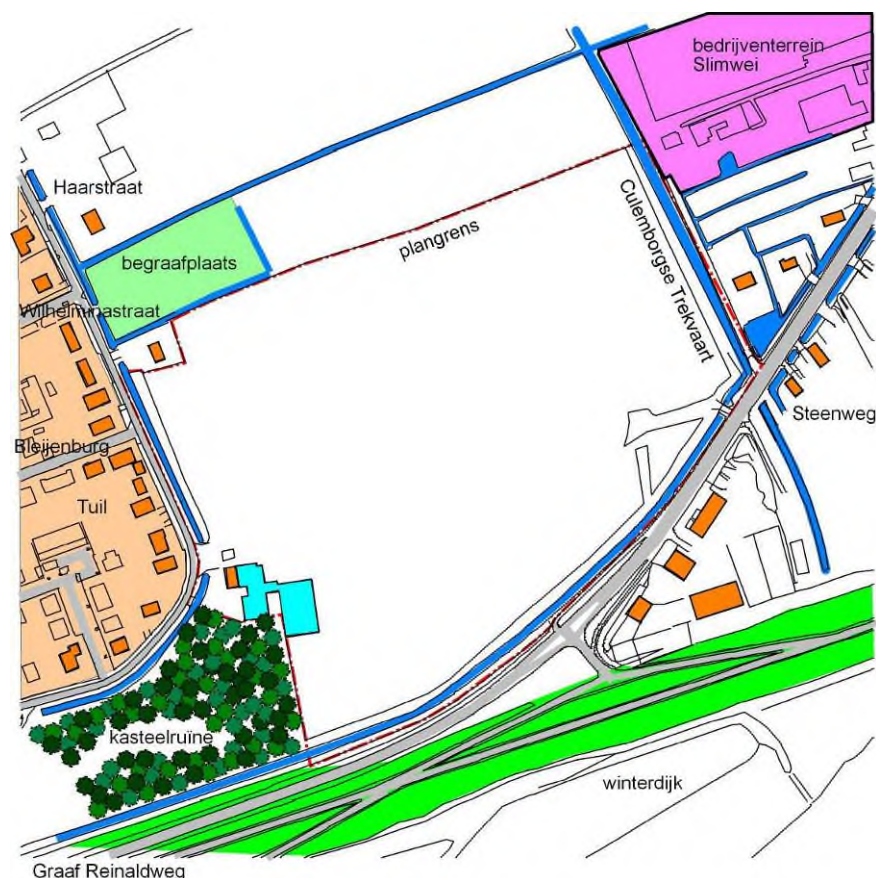
De provinciale weg kent een hoge verkeersintensiteit en vormt dan ook een barrière in ruimtelijke en milieutechnische zin (geluidshinder en verkeersveiligheid).

2.3. Camping “De Klingelenberg”

De voormalige camping lag ingesloten tussen de kernrand van Tuil en bedrijvenpark Slimwei en was aan alle kanten ‘ingepakt’ door groenstroken. De camping was onderverdeeld in ca 280 individuele kavels waarop particulieren een (sta)caravan geplaatst hebben. De kavels werden van elkaar gescheiden door weggetjes, bossagen en schuttingen.



Voormalige camping “De Klingelenberg”



Ligging voormalige camping “De Klingelenberg”

De halfverhardingen en verhardingen op het terrein, evenals de aanwezige kabels en leidingen, vormden geen goede basis voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied. Wel kon een deel van het bomenbestand op het terrein behouden blijven. Hierdoor kan in de nieuwe wijk op een aantal plaatsen van meet af aan al het dorpsbeeld worden versterkt met volwassen bomen. De bomen zijn overigens veelal niet ouder dan zo'n 30 jaar. Voor de locatie is een boominventarisatie uitgevoerd. In afstemming op het definitieve verkavelingsplan wordt een zo groot mogelijk aantal levensvatbare bomen ingepast en behouden.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan “Tuil, Klingenberg”, vastgesteld door de gemeenteraad op **PM gemeente**. Voor het plangebied is de bestemming “Woongebied - uit te werken” van toepassing. Binnen de bestemming geldt een uitwerkingsplicht op basis van de criteria zoals deze binnen de bestemming zijn opgenomen.



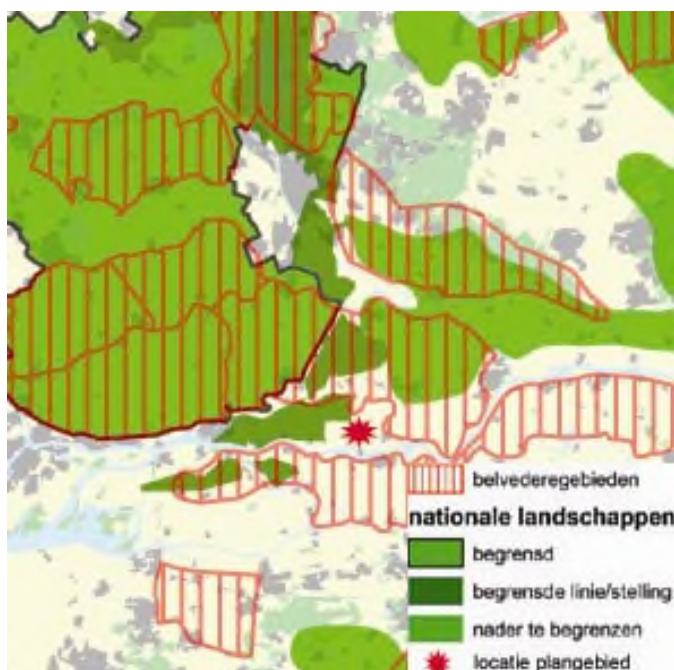
In de uit te werken bestemming zijn de volgende criteria opgenomen:

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 125;
hieraan wordt voldaan. Zoals aangegeven heeft dit consequenties voor het aantal te bouwen woningen in fase III.
- b. hoofdgebouwen zijn toegestaan in de bouwwijzes 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld';
hieraan wordt voldaan. Er worden uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd.
- c. binnen deze bestemming zijn maximaal 40 woningen in de bouwwijze 'gestapeld' toegestaan;
hieraan wordt voldaan. Er worden uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd.
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m);
de op de plankaart aangegeven maximale goot- en bouwhoogtes zijn overgenomen in het uitwerkingsplan.
- e. voor de maatschappelijke voorziening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' gelden de volgende regels;....
deze aanduiding ligt buiten het plandeel waar onderhavig uitwerkingsplan betrekking op heeft en is aldus niet relevant.
- f. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieuhindercirkels zijn bepaald, dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten.
De gemeente heeft dit aspect onderzocht en geconstateerd dat omliggende functies geen beperkingen opleggen aan de ontwikkeling van dit plan en dat andersom de uitvoering van dit plan omliggende functies niet beperkt.
Dit betekent in ieder geval dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding "milieuzone" wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
deze zone heeft geen betrekking op onderhavig gebiedsdeel en is daarmee niet relevant voor dit uitwerkingsplan.
- g. in het uitwerkingsplan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
hieraan wordt voldaan (zie plantoelichting).
- h. in het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar hemelwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
de vereiste hemelwaterretentie is volledig doorgerekend voor het gehele plangebied. Daarbij is geconstateerd dat er voldoende retentie binnen De Klingenberg gerealiseerd zal worden. Overigens zal daartoe de watergang aan de noordzijde van het plangebied worden benut en deze zal ook als water worden bestemd.

- i. in het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de financiële haalbaarheid van het plan en is gebleken dat deze is verzekerd.
omwille van de haalbaarheid van het plan is het woningbouwprogramma afgestemd op de huidige marktvraag. Dit betekent dat er meer goedkopere woningen binnen dit plandeel worden gerealiseerd dan in het verkavelingsplan uit 2007 is aangegeven.

Geconstateerd is dat aan alle voorwaarden uit de uitwerkingsregels kan worden voldaan. De toekenning van bestemmingen in het uitwerkingsplan is afgestemd op de gedetailleerde regeling voor fase I, zoals die reeds is vastgesteld. Dit betekent dat naast de bestemming “wonen” ook de bestemmingen “tuin” en “verkeer” worden toegekend, overeenkomstig de systematiek van het moederplan. Daarnaast zal de bestemming water worden toegekend aan de noordelijke watergang (deze is overigens voor de helft van de breedte reeds bestemd in het plan voor de school ten noorden van onderhavig plan.



Ligging plangebied omgeven door Belvédère-gebieden

3. KADER

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Deze nota is gericht op de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte bevat de volgende hoofddoelstellingen: een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden).

Met het beleid op Rijksniveau wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van bestaand stedelijk gebied, o.a. door herstructurering van verouderd gebied. Duurzaam en zuinig ruimtegebruik zijn daarbij richtinggevend. Aspecten als water, natuur, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de plantoets zoals beschreven in dit uitwerkingsplan.

Nota Belvédère

Deze nota onderscheidt in Nederland 70 zogenaamde Belvédèregebieden waarvoor, naast een cultuurhistorische identiteitsbeschrijving, een inventarisatie van beleidskansen en voorstellen voor een beleidsstrategie zijn opgenomen. Een groot deel van de gemeente Neerijnen, met name het oostelijk deel, behoort tot het Belvédèregebied Tieler- en Culemborgerwaard. Het plangebied valt buiten dit aangewezen gebied. Ook dan moet er zorgvuldig worden omgegaan met cultuurhistorische structuren en elementen.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wro.

De provincie beschrijft in de Structuurvisie 2005 ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol.

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 2 maart 2011 in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

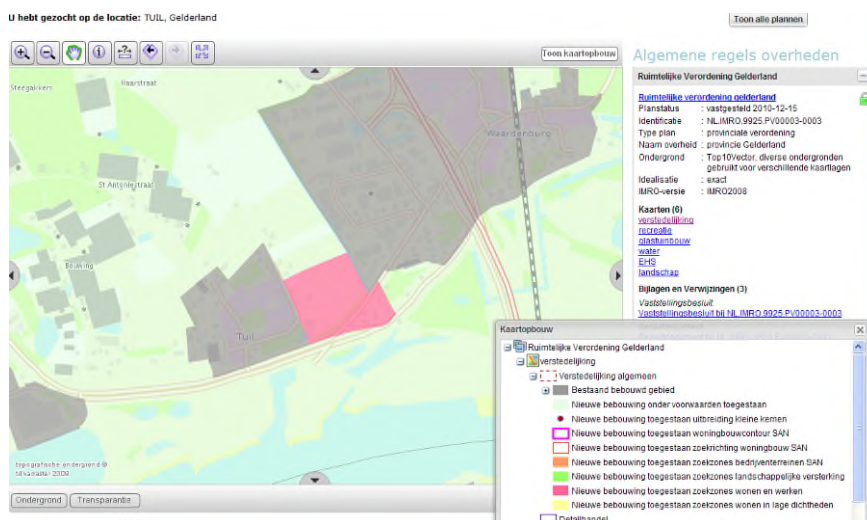
In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen, en daarmee van uitwerkingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8.

Op de volgende kaartuitsnede van de kaart 'Verstedelijking' behorende bij de RVG is te zien dat het plangebied behoort tot een zoekzone wonen en werken (roze arcering). Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3 over 'Wonen'.

Op dit moment is het KWP3 van toepassing. De provincie gaat voor Neerijnen uit van een behoefte van 730 woningen voor de periode tot 2020. De harde plancapaciteit in de gemeente komt niet boven deze 730 uit, zodat het voornemen passend is binnen het KWP.



3.3. Gemeentelijk beleid

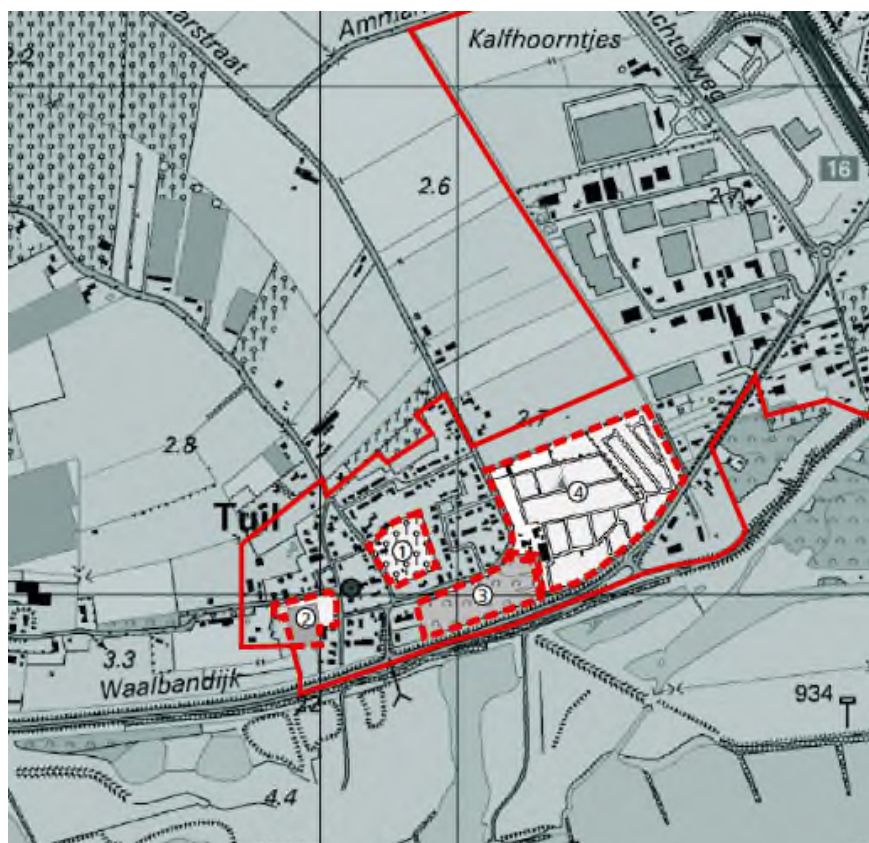
Visie Wonen en Werken

Dit is een gemeentelijke uitwerking van de potentiële ruimte voor de functies wonen en werken met een afweging tussen de verschillende alternatieve locaties, waarbij de voorkeur uitgaat naar inbreidingslocaties.

In de Visie Wonen en Werken is ten behoeve van het plangebied het volgende opgenomen:

Het plangebied ligt in één van de locaties (nr. 4) met ruimtelijke mogelijkheden voor Tuil en binnen de begrenzing van bestaand stedelijk gebied. Daarbij is aangegeven dat de begrenzing van de ontwikkellocaties indicatief is. Indien – zoals is aangegeven - verplaatsing van de camping aan de orde is, is hergebruik voor woningbouw (en bijbehorende maatschappelijke functies) een goede optie.

Eisen die daarbij aan de ontwikkeling gesteld worden, zijn een herkenbare ruimtelijke geleiding ten opzichte van Slimwei en een goede inpassing van de Oude Kuilenburgse vaart. Dit betekent investeren in een aantrekkelijke groene geleidingszone die voldoende krachtig is om ook op langere termijn een scheiding tussen Tuil en Slimwei in stand te houden. Deze geleidingszone zal onderdeel gaan uitmaken van de derde fase binnen plan De Klingelenberg.



Landschapsonwikkelingsplan Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen

In 2007 heeft de gemeente Neerijnen samen met de gemeenten Geldermalsen en Lingewaal een landschapsonwikkelingsplan (LOP) opgesteld. In 2008 heeft de gemeenteraad het LOP vastgesteld. Het hoofddoel van het LOP is samen te vatten als: "Bescherm de erkend waardevolle elementen in het landschap, maar ontwikkel ook actief nieuwe kwaliteiten in dit landschap! Bestaande kwaliteiten worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen en dragen bij aan een cultuurhistorisch landschap waar het goed werken, wonen en recreëren is."

De dorpsranden en bedrijventerreinen zullen een groene aankleding moeten krijgen, begeleid met aantrekkelijke recreatieve routes vanuit het dorp naar de kom. De onduidelijke structuur rondom Tuil, onder andere door het slibdepot, de camping, de kassen en bedrijven kan met de herstructurering van de Graaf Reinaldweg en strategische benutting van terreinen door nieuwbouw (nieuwe landgoederen) worden verbeterd.

De vele recente dorpsranden en bedrijventerreinen vragen nog om een goede inpassing door middel van een robuuste groenstructuur. Vooral het gebied rondom Tuil kent zeer harde overgangen en een te gefragmenteerd ruimtelijk beeld.

Op de oeverwal kan deze beplanting bestaan uit diverse soorten gaarden (fruit- of notensoorten) of singels (meidoorn, wilg). Hier en daar is het nodig dicht loofbos met eik, es, iep en esdoorn aan te planten.

Bij Tuil zou bekeken moeten worden of en hoe de prachtige geomorfologie van het wiel met overslaggronden met de concentrische wegenstructuur weer beleefbaar gemaakt kan worden als de oorsprong van het landschap hier. Dit is typisch een situatie waarin een nieuw landgoed (of zelfs wat meer goed ingepaste bebouwing) een flinke meerwaarde kan betekenen en de bestaande functies (rioolzuivering, camping) kan vervangen.

Woonvisie

De gemeenteraad heeft in 2009 de woonvisie Neerijnen 2010 - 2025 vastgesteld. Uit de woonvisie blijkt dat het niet mogelijk is om een goed voorzieningenniveau in alle kernen te realiseren en in stand te houden. Daarvoor is en blijft de omvang van sommige kernen te klein. Daarnaast is het de vraag of het gewenst is; het kan het rustieke en landelijke karakter aantasten. Concentratie lijkt noodzakelijk en gewenst. Hiervoor wordt ingezet op de kernen Waardenburg, Haften en Ophemert.

In de overige kernen, zoals Tuil, kan wel nieuw gebouwd worden, maar in bescheiden mate om met name aan de lokale vraag te kunnen voldoen. De woningprogrammering gaat uit van de verdeling 70% koop en 30% huur. Daarbinnen is bij zowel koop als huur onderscheid in goedkoop, betaalbaar en duur. Afhankelijk van de vraag (lokaal en regionaal) en de situatie in de markt, wordt hier getalsmatig invulling aan gegeven. Nieuwbouw staat expliciet in het teken van doorstroming/ wooncarrières.

In Tuil wordt ingezet op de bouw van 125 woningen in de periode tot 2025, waarvan 35 huurwoningen en 90 koopwoningen. De voorgenomen woningaantallen in dit uitwerkingsplan passen hierin.

Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Neerijnen

De gemeente Neerijnen legt voor wat betreft stedelijke ontwikkelingen de nadruk op de uitbreiding van woonkernen, maar daarnaast wordt plaats geboden voor uitbreiding en vestiging van lokale ondernemingen. Op basis van de aard en de omvang van risicobronnen in de nabijheid van kwetsbare functies kan worden gesteld dat de gemeente momenteel een relatief laag risicoprofiel heeft.

Het doel van de beleidsvisie externe veiligheid is om een toetsingskader aan te bieden dat duidelijk maakt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De beleidsvisie focust op nieuwe situaties. De essentie van de visie is gebaseerd op beleidsuitspraken op verschillende niveaus; algemene uitgangspunten, generieke beleidsuitspraken, gebiedsspecifieke beleidsuitspraken voor

de meest risicovolle bedrijven en beleidsuitspraken voor overige risicoveroorzakende activiteiten. De opbouw impliceert een steeds verdergaande uitwerking, waarbij ook voorgaande stappen van toepassing zijn. Voor de genoemde risicovolle bedrijven en de overige risicoveroorzakende activiteiten gelden bijvoorbeeld ook de algemene uitgangspunten en de generieke uitspraken.

Planologisch kader voor De Klingenberg

De locatiekeuze voor woningbouw wordt door de gemeente Neerijnen gebaseerd op de meerwaarde voor de ruimtelijke-, omgevings- en/of sociale kwaliteit die een bepaalde ontwikkeling met zich mee brengt. Dit geldt ook voor de toekenning van prioriteiten die aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties wordt gegeven.

Het bouwen van woningen is op onderhavige locatie vanuit de volgende invalshoeken benaderd:

- De ruimtelijke geschiktheid van een locatie.
Er wordt gekeken naar de principes van zuinig ruimtegebruik en inbreiden voor uitbreiden. Locatieontwikkeling resulteert in samenhang in de ruimtelijke structuur en omgevingskwaliteit. De woonwijk moet goed inpasbaar zijn en tevens dient er een goede aansluiting met de bestaande kern plaats te vinden.
- De kwalitatieve geschiktheid van een locatie.
Het project moet invulling geven aan kwalitatieve wensen, zoals bouwen voor bepaalde doelgroepen, bereikbaarheid van de locatie per auto/openbaar vervoer.
- De milieuhygiënische geschiktheid van een locatie.
Naast het oplossen van een milieuknelpunt gaat het ook om de relatie van het plan met de laag-dynamische waarden zoals archeologie en cultuurhistorie, bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele bedrijfshinder.
- De duurzame ontwikkeling van de locatie;
Bij nieuwbouw van woningen moet aandacht worden besteed aan duurzaam bouwen. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in sociale, economische, ecologische en materiële duurzaamheid. De sociale duurzaamheid komt tot uitdrukking in de woningdifferentiatie en functiemenging, de economische in de programmatische kwaliteit en de opzet van het plan. De ecologische duurzaamheid komt tot uitdrukking in het totaal aan milieumaatregelen. De materiële duurzaamheid komt tot uitdrukking in materiaalkeuze.
- De risico's die aan het ontwikkelen van een locatie zitten.
Te denken valt aan financiële haalbaarheid, eigendomsvraagstukken, oplossen knelpunten, aandachtspunten bij het ontwikkelen en politiek-maatschappelijke wenselijkheid.

Naast deze invalshoeken gaat het ook om het versterken van de relatie tussen de kernen c.q. het wonen en de belangrijkste structuurdrager van de gemeente: de rivier en dijk. Tevens moeten waardevolle dorpsgezichten behouden blijven danwel worden hersteld. Het plan voor De Klingenberg zal aan deze punten voldoen.

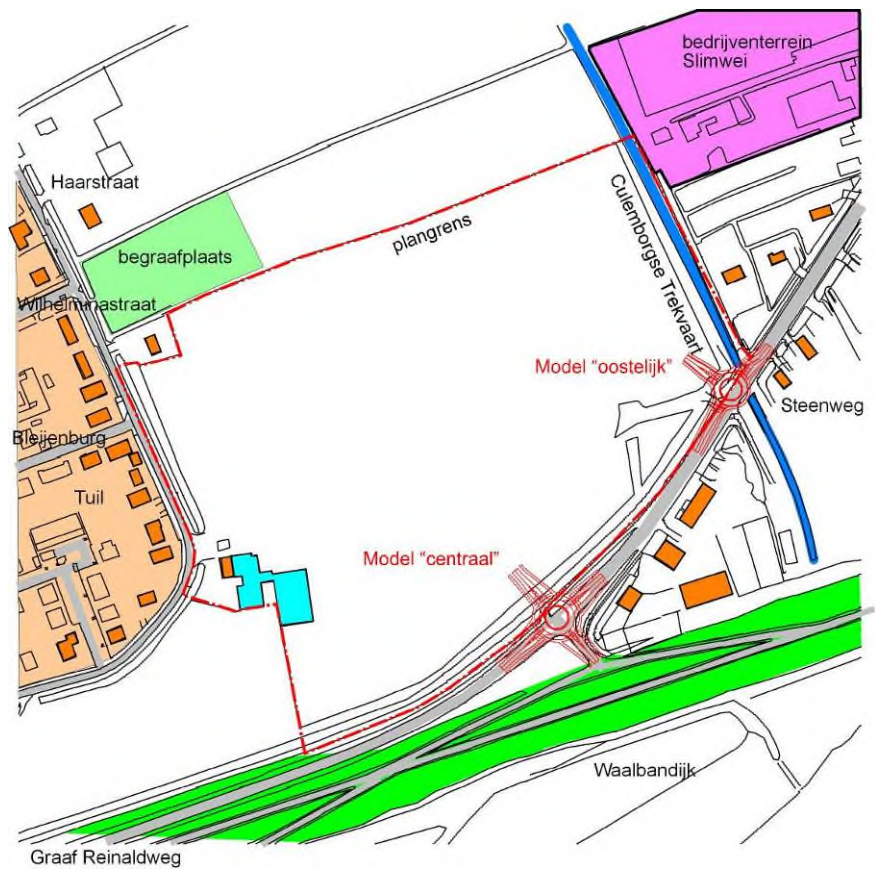
Randvoorwaarden en uitgangspunten gemeente Neerijnen

In de vergadering van Burgemeester en Wethouders d.d. 1 maart 2005 zijn de “Uitgangspunten ontwikkeling woningbouw “De Klingenberg” te Tuil” vastgesteld.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het volledige plangebied heeft de gemeente de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld:

- Het plan moet in overleg met belanghebbenden worden ingepast in de omgeving en goedgekeurd worden door de gemeente;
- Het verkeer van het plangebied mag de bestaande kern Tuil niet extra belasten en de afwikkeling van het verkeer op de provinciale weg mag de capaciteit niet overstijgen;
- De looptijd van het plan is maximaal 5 jaar;
- De woningbouw moet qua fasering worden afgestemd op de eigen en regionale woningbehoefte;
- Bij particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) moet het einde van de bouwtijd zijn vastgelegd en voor oplevering van de infrastructuur zijn afgerond;
- De mogelijkheid voor cascobouw moet worden opgenomen;
- De toewijzing van woningen gebeurt volgens de gemeentelijke verkoopvoorwaarden 1992 (incl. aanvullingen en uitzonderingen);
- De woningen/kavels moeten gefaseerd worden aangeboden aan de gegadigden, conform van toepassing zijnde verkoopvoorwaarden;
- Bij de realisatie van het plan moeten aspecten van duurzaamheid en veiligheid zijn verwerkt, zoals het politiekeurmerk;
- Voor wat betreft inrichtingseisen heeft de gemeente een programma van technische eisen opgesteld waaraan voldaan moet worden.
- Speelvoorzieningen moeten met participatie van belanghebbenden worden ontwikkeld en gerealiseerd volgens de 3% norm van Jantje Beton;

Reeds bij de uitwerking van het moederplan is getoetst aan deze voorwaarden. Daarbij is door de gemeente geconstateerd dat hieraan wordt voldaan. Om de genoemde fasering mogelijk te maken, is niet een volledig uitgewerkt bestemmingsplan voor de gehele locatie in procedure gebracht, maar is gekozen voor uitwerking van de individuele fases.



Plangebied met de ontsluitingsmodellen indicatief weergegeven

4. GEBIEDSVISIE

4.1. Ligging in omgeving

Het plangebied moet bij de bestaande kern betrokken worden, waardoor er een ruimtelijke aaneenschakeling plaatsvindt. Voor de ontwikkeling van het plangebied zal inspiratie gehaald worden uit de ligging bij de rivier met herkenbaar groen, het bebouwde front aan de dijk en dorpse kenmerken in de vormgeving van openbare ruimte en bebouwing. De trekvaart neemt een bijzondere plaats in bij de ontwikkeling van het plangebied. Doordat deze vaart ook in cultuurhistorische zin waardevol is, blijft deze structuurdrager in een ruime groenzone. Door het ontwikkelen van deze zone blijft er een duidelijke scheiding tussen de dorpskern Tuil en het bedrijvenpark Slimwei.

4.2. Ontsluiting

Met de ontwikkeling van het plangebied zullen er extra verkeersstromen gegenereerd worden. Om er zorg voor te dragen dat de bestaande kern Tuil hier niet extra door wordt belast, zal er een extra aansluiting op de provinciale weg N830 (Steenweg) komen, in de vorm van een centrale aansluiting vanuit het plangebied, ter hoogte van de bestaande aansluiting van de Waalbandijk.

De voorkeur gaat uit naar de centrale ligging (advies Goudappel Coffeng, 25 mei 2005), zodat deze kan worden gecombineerd met de bestaande aansluiting van de Waalbandijk tot één rotonde. Op deze manier is het scheiden van gemotoriseerd en langzaam verkeer mogelijk, waarbij wel een concentratie van auto-aansluitingen en fietsoversteek nagestreefd moet worden. Door deze ontsluiting is het denkbaar dat ook herkomst-/bestemmingsverkeer van bestaand Tuil gebruik zal maken van deze ontsluiting. Onderhavige tweede bouwfase zal samen met fase I rechtstreeks op de rotonde worden ontsloten. Deze oplossing biedt goede mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing, omdat naast ruimte voor het technisch noodzakelijke profiel ook een groene inrichting van de aangrenzende ruimte mogelijk is.

Uit het oogpunt van cultuurhistorie gaat de voorkeur eveneens uit naar het model van de centrale ligging, omdat daarbij de historische samenkomst van routes en samenhang tussen dorp en dijk de vormgeving van een nieuw kruispunt kan inspireren.

De rotonde beantwoordt hieraan. Deze maakt het mogelijk om ter plaatse een verkeerskundige toegang van nieuw Tuil te realiseren, met beeldbepalende bebouwing (deels geregeld in onderhavig uitwerkingsplan) van dorpse schaal en karakter, open zichtrelaties tussen het woongebied en de dijk en inrichting van groene ruimtes tussen de dorpsentree en de dijk.

De provincie staat achter het besluit voor de centrale ontsluiting. Deze ontsluiting leidt tot een centraal in de wijk gelegen lintstructuur, die de scheiding vormt tussen bouwphase I (zuidwestelijk van dit lint) en de fases II en III (noordelijk en oostelijk van dit lint).

In het dorp Tuil zal de maximum snelheid 30 km/uur bedragen.

4.3. Randen

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door een sloot met de begraafplaats. Aan deze rand moet een goede aansluiting worden gerealiseerd op de te ontwikkelen locatie noordelijk van dit plangebied, waar naast de bestaande begraafplaats een school, groenvoorziening en op langere termijn woningen worden gerealiseerd. De woonwijk zal zich niet op de begraafplaats richten. Wel zullen twee straten doorlopen tot in het noordelijke gebied, waardoor de school wordt ontsloten en er zicht behouden blijft naar het noorden waar de open weilanden (komgronden) met zichtbare weidsheid behouden moet blijven.

Aan de oostkant van het plangebied is zicht op de achterkanten van het bedrijventerrein Slimwei. Deze zone zal een ruimtelijke scheiding tussen Tuil en Slimwei in stand houden. Het is de bedoeling om deze bedrijven aan het zicht te onttrekken door middel van beplanting langs de Culemborgse Trekvaart. Gedacht kan worden aan een combinatie met een wandelpad, bomenrij en misschien in de toekomst een recreatieve/toeristische functie. Recreatiemaatschappij Rivierengebied stelt – zo is gebleken na overleg - geen eisen aan de ontwikkeling, maar stelt elke vorm van aandacht zeer op prijs.

Doordat de trekvaart door verschillende eigendomsgebieden loopt is het zo goed als onmogelijk om de oude functie weer terug te krijgen. Dat is daarom ook niet de opzet.

Ten zuiden van het plangebied ligt een groenzone die de locatie scheidt van de provinciale weg N830. Om de relatie met de dijk te versterken/herstellen moeten de woningen naar de provinciale weg toe gericht worden, waardoor het gezicht op Tuil versterkt wordt. Aan deze zijde komt de entree voor het plangebied te liggen.

Aan de westkant van het plangebied dient functioneel en stedenbouwkundig aansluiting gezocht te worden bij de bestaande structuur aan de Haarstraat. Dit houdt in dat de korrelgrootte, het beeld en de sfeer van het plangebied aan deze zijde moeten aansluiten bij dit dorpslint, waarbij het veelal eenzijdig bebouwde straatbeeld verandert in een tweezijdig bebouwd lint. Daarnaast dienen meerdere doorsteken voor verkeer tussen oud en nieuw Tuil te worden gerealiseerd.



4.4. Interne opzet De Klingelenberg

In het plangebied De Klingelenberg zal een woonwijk en mogelijk een lokale voorziening (detailhandel, dienstverlening o.i.d.) worden ontwikkeld. De realisatie van een woongebied is in de bestuursopdracht geformuleerd; de wenselijkheid van voorzieningen zal uit planologisch onderzoek moeten blijken en de haalbaarheid moet voortkomen uit de marktvraag. Voorzieningen zijn daarmee geen vereist onderdeel van de plannen. In het stedenbouwkundig plan is hier de ruimte voor open gehouden. Recentelijk is voor het perceel ten noorden van fase II een bestemmingsplan vastgesteld, dat de verplaatsing van de school uit het centrum van Tuil naar deze locatie mogelijk maakt.

De hierna beschreven structuur op hoofdlijnen is nader uitgeschreven in het beeldkwaliteitplan voor De Klingelenberg.

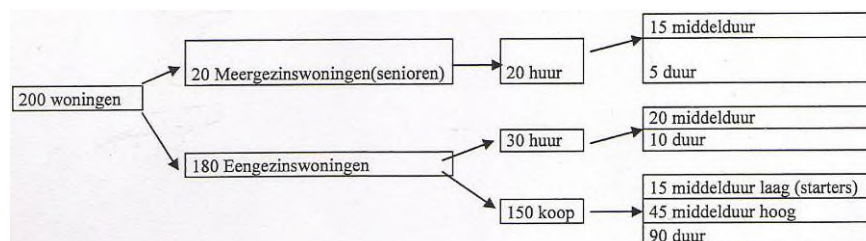
Dorpslinten zijn de structuurdragers voor De Klingelenberg, waaraan woonstraten zijn opgespannen. De hoofdontsluiting in de vorm van een nieuw lint zal een ruim, groen profiel krijgen, passend in een dorps karakter. In het openbaar gebied zal ruimte worden opgenomen voor water, parkeren en speelvoorzieningen. De woonstraten hebben een meer compact en besloten karakter.

Om een gemêleerd woongebied te kunnen realiseren, zal er voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Mede door deze differentiatie is het mogelijk om het karakter van een dorp in deze grootschalige uitbreiding van Tuil te realiseren.

Eventuele voorzieningen kunnen in de zone langs de provinciale weg worden gesitueerd om deze goed bereikbaar te maken. Tevens kan de toegang tot het plangebied extra benadrukt worden door voorzieningen in de vorm van een markant gebouw een herkenbare plek te geven.

4.5. Bouwprogramma

Zoals in de bestuursopdracht is geformuleerd, wordt uitgegaan van minimaal 150 en maximaal 200 woningen binnen De Klingelenberg. Conform de provinciale taakstelling dient ca. 30% van de woningen in de regio in de huursector opgericht te worden. Aangezien de grotere gemeenten in West-Betuwe (Culemborg en Geldermalsen) hun programma hebben bijgesteld naar meer huur, kan op de locatie Tuil volstaan worden met een percentage aan huurwoningen van ca 25%. E.e.a. is afgesproken in regioverband. De bestuurlijk vastgelegde verdeelsleutel ziet er als volgt uit:



Overigens zijn de genoemde percentages een voorlopige intentie. De exacte verhoudingen worden per uit te werken bouwphase bepaald. Er zullen minimaal 10 vrije kavels in het stedenbouwkundig plan worden opgenomen; inmiddels zijn in fase I reeds 27 vrije kavels opgenomen. Er is op basis van de gemeentelijke inschrijvingslijst voldoende vraag naar vrije kavels in Tuil. Ook het aantal vrije kavels zal per uit te werken bouwphase exact worden vastgelegd, maar in ieder geval over bouwfasen worden verdeeld.

4.6. Voorzieningen

Basisschool

Met de ontwikkeling van de locatie zal de bevolking van Tuil uitbreiden, waardoor de bestaansfunctie van de “Christelijke Basisschool de Klingelenburg”, gelegen aan de Haarstraat 2, verzekerd is. De basisschool zal zelfs met vier lokalen uitbreiden tot 2015 en zal daarom worden verplaatst naar het perceel ten noorden van onderhavig plangebied.

Spelen

Bij de ontwikkeling van De Klingenberg wordt er van uitgegaan dat van het totale perceeloppervlak 3% speelvoorziening moet zijn. De zuidelijke en oostelijke groenzones zijn eveneens geschikt als speelruimte, maar deze zijn hier niet specifiek voor ingericht. Aan de norm zal ruimschoots worden voldaan.

Zorgwoningen

Naar aanleiding van de inventarisatie van het project wonen, zorg, welzijn en de ontwikkeling van de woonzorgzones is er voor Tuil behoefte aan 5 woningen die zich lenen voor wonen en zorg (wonen plus).

Andere voorzieningen

In het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor lokale dienstverlener/detailhandel. Naast deze oppervlakte moet er ook rekening gehouden worden met parkeernorm van vier parkeerplaatsen per 100 m² bvo die verbonden is aan een eventuele voorziening. Mocht een dergelijke voorziening er komen, dan dient deze in fase III van de ontwikkeling te worden meegenomen.

4.7. Groenplan openbare ruimte

Door bureau Donker is een groenplan uitgewerkt voor het plangebied. Daarin is aangegeven hoe de wijk beleefd zal worden bij de aanplant van zowel groen in de openbare ruimte als groen dat op particulier terrein zal ontstaan. Dit groenplan is ter toetsing in het voortraject aan de gemeente voorgelegd en vervolgens bijgesteld. Het groenplan is zowel op ruimtelijke kwaliteit getoetst als op aanleg, beheer en onderhoud. Het plan (versie december 2007) is hieronder weergegeven.



4.8. Opzet fase 2

Voor fase II van het plan voor De Klingelberg is een tweetal alternatieve ontwikkelingen uitgewerkt; model 1 en model 2. De stedenbouwkundige opzet van beide modellen is in hoofdzaak gelijk. De modellen komen overeen met de hoofdlijnen van het oorspronkelijke verkavelingsplan, echter de woningtypologie is op ondergeschikte punten aangepast.



Model 1



Model 2

Model 1 (zie hieronder) wijkt voor wat betreft de 2 blokken woningen van 3 onder 1 kap af van model 2, waarin op deze plaats 2 2-kappers zijn gesitueerd.

Voorafgaand aan de definitieve uitgifte zal worden bepaald welk type op dat moment gevraagd wordt in de markt. Daarom is onderhavig uitwerkingsplan op dit punt flexibel; het staat beide modellen toe.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Water

Het aspect water is door Grontmij uitvoerig onderzocht en besproken met de gemeente en het waterschap. Op basis hiervan zijn de eisen en randvoorwaarden bepaald voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Na de doorwerking in het verkavelingsplan heeft Grontmij het volledige watersysteem kwalitatief en kwantitatief definitief uitgewerkt in een waterparagraaf, die in een separate rapportage is vervat. In afstemming hiermee wordt het rioleringsplan uitgewerkt. Hierna is meer specifiek ingegaan op die onderdelen die voor fase II van belang zijn.

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Waterschap Rivierenland heeft een Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010 - 2015, dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en –stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken, zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

Het waterbeleid van het waterschap Rivierenland gaat er vanuit dat voor de eerste 500 m² toename aan verharding in stedelijk gebied geen extra waterberging noodzakelijk is. In dit geval wordt er echter meer verharding en bebouwing mogelijk gemaakt.

Plangebied

De waterberging zal plaatsvinden in verruiming van watergangen rond het plangebied en realisatie van het open water parallel aan de Oude Kuilenburgse vaart. De B-watergang aan de noordzijde van het plangebied wordt opgewaardeerd naar een A -watergang om op deze manier te zorgen voor voldoende waterbergingsmogelijkheden (beheer zal plaatsvinden vanaf de noordoever). Het profiel van deze watergang wordt over een lengte van 214 m (230 m minus 2 x duiker van 8,0 m) met circa 1,5 m verbreed. Dit betekent een extra waterbergingscapaciteit van circa 321 m², die noodzakelijk is voor de realisatie van het gebied ten noorden van onderhavig plangebied (met schoollocatie, groen en reservering woningbouw). Beheer en onderhoud van de watergang zal aan de zijde van de basisschool plaatsvinden. De kavels kunnen worden uitgegeven tot tegen het talud van de watergang. De compensatie voor het uit te werken woongebied fase II is reeds gepland in het open water, dat in het oostelijk deel van plan De Klingelenberg wordt gerealiseerd.



Bestemmingsplan Klingelenberg Noord; waterbestemming voor toekomstig A-water

Door gebruik te maken van de bestaande watergang blijft tevens de hemelwaterafvoer van De Klingelenberg ongewijzigd. Gezien de beschikbare ruimte zijn kindvriendelijke oevers niet mogelijk langs deze nieuwe A-watergang. Dit is wel mogelijk langs het open water parallel aan de Oude Kuilenburgse vaart.

Daarnaast zal invulling gegeven worden aan onder andere de volgende ontwerp- en inrichtingsmaatregelen:

- gebruik van duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen;
- verhardingen zijn bij voorkeur waterdoorlatend;
- aansluiting DWA op een vuilwaterriool;
- treffen van inrichtingsmaatregelen nabij de watergangen en het andere open water (onderhoudsstrook van 4,0 m breed, met recreatief medegebruik).

5.2. Bodem

Door het bureau van Dijk geo- en milieutechniek b.v. is een nader bodemonderzoek uitgevoerd op locatie De Klingelenberg. Dit nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een eerder op de locatie uitgevoerd verkennend bodem- en asbestonderzoek. Hieruit is gebleken dat de bovenlaag van de bodem plaatselijk sterk verontreinigd is met diesel.

Op basis van de algemene verontreinigingstoestand van de bodem en de vermoedelijke omvang van de vastgestelde sterke verontreinigingen met lood, zink en diesel (puntverontreiniging) is het vermoeden van één of meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet Bodembescherming (Wbb) op het onderhavig perceel *niet* bevestigd. Derhalve bestaat er milieuhygiënisch geen bezwaar tegen de voorziene overdracht en voorziene nieuwbouw.

Het is aan te bevelen om alvorens de nieuwbouwwerkzaamheden aan te vangen de puntverontreinigingen separaat te ontgraven en af te voeren naar een grondreiniger.

5.3. Hindercirkels

Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Slimwei in Waardenburg. Op grond van het vigerende bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot categorie 3.2 (publicatie Bedrijven en milieuzonering). De hinderafstand hiervan bedroeg 100 meter maar is inmiddels gereduceerd tot 50 meter, welke op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding. Deze valt buiten het plangebied voor fase II.

VNG-afstanden schoollocatie

In het activiteitenbesluit zijn de geluidsnormen voor instellingen vastgelegd. De geluidsnormen voor basisscholen zijn vanaf 1 januari 2010 aangepast. Dit is ingegeven door het maatschappelijk belang dat instellingen vervullen.

Bij het bepalen van de geluidsbelasting hoeft geen rekening meer te worden gehouden met het geluid van spelende kinderen op en bij scholen. Dat maakt een aanpassing van de regels voor geluidsnormen mogelijk.

Bij basisonderwijs is een uitzondering gemaakt voor de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs. Het stemgeluid op deze plekken mag dan in alle gevallen (dus bij omsloten én andere buitenterreinen) buiten beschouwing worden gelaten.

In het bestemmingsplan kan een gemeente locaties vastleggen welke de gemeente geschikt acht voor vestiging van nieuwe basisscholen. Zo heeft de gemeente in het aangrenzende plangebied Klingelenberg Noord een schoollocatie bestemd.

Voor deze locatie kan worden gesteld dat de afstand tussen woningen enerzijds en school, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang anderzijds minder dan 30 m bedraagt, maar dat door de oriëntatie van het schoolgebouw naar zijgevels van woningen voldoende mitigerende maatregelen genomen kunnen worden, resulterend in een goed woon- en leefklimaat. Er zal geen substantiële geluidhinder ontstaan door spelende kinderen op het noordelijk van het schoolgebouw beoogde speelterrein.

Aangezien de maatschappelijke voorziening maximaal 11,0 m hoog mag worden en noordelijk van het plangebied blijvend sprake zal zijn van een open weide, zal er ook nauwelijks sprake zijn van geluidsheerkaatsing. Hierdoor zal het geluidniveau reeds op korte afstand van de buitenspeelvoorzieningen aanvaardbaar zijn.

In onderhavig geval wordt een dussdanige inrichting van het schoolterrein gerealiseerd, dat het schoolgebouw deels als scherm/ buffer tussen de buitenspeelvoorzieningen en de woningen komt te staan. Daarnaast kunnen tuilmuren en blinde zijgevels (met niet te openen ramen) bij eerstelijns bebouwing aangelegd worden. Een wettelijke norm is hier echter niet van toepassing.

5.4. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh, artikel 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgedied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Tuil zijn 30 km/uur wegen en hebben conform artikel 74 lid 2 onder b (Wgh) geen geluidszone. Een deel van de bestemming Woongebied – nader uit te werken, komt binnen de geluidszone van de binnenstedelijk gelegen provinciale weg Steenweg – Graaf Reinaldweg te liggen (zone bedraagt 200 m). Tussen dit gebied en de Steenweg wordt de komende jaren het plan Klingelenberg gerealiseerd.

Door middel van een quick-scan (berekening met standaard rekenmethode I) heeft Pouderoyen Compagnons de 48 dB contouren van de Haarstraat (30 km/uur weg ten westen van het plangebied) berekend.

De verkeersgegevens van de Haarstraat zijn verstrekt door de gemeente Neerijnen.

In onderstaande tabel zijn de afstanden van de 48 dB-contouren van de Haarstraat tot aan de wegas weergegeven.

Wegvak	Contour	Rekenhoogte		
		Begane grond	1 ^e verdieping	2 ^e verdieping
Haarstraat	48 dB	< 10 m	< 10 m	< 10 m

De as van de Haarstraat ligt op meer dan 10 meter van het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object, er is dus geen overlap met de 48 dB contour. Het plangebied ligt buiten de geluidszone van de Industrieweg (binnenstedelijk gelegen en maximaal twee rijstroken; zone bedraagt 200 m).

Steenweg

De Graaf Reinaldweg – Steenweg is de enige weg welke met de geluidszone een overlap kent met het plangebied. Pouderoyen Compagnons heeft voor de locatie het akoestisch onderzoek gedaan (april 2007).

De verkeersgegevens met betrekking tot de Graaf Reinaldweg – Steenweg zijn ontleend aan het Gelders Verkeer (de wegeigenaar, Provincie Gelderland). De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen en mogelijk scholen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Graaf Reinaldweg – Steenweg (voorzien van stilasfalt en sma) de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt en wel met 1 dB op de zuidelijke gevel van de beoogde T-boerderij.

Voor de twee woningen in de T-boerderij dient door Burgemeester en Wethouders van Neerijnen een hogere grenswaarde verleend te worden. De vaststelling van de hogere waarde dient voor de vaststelling van het uitwerkingsplan te zijn verkregen. **PM check gemeente: of is hogere grenswaarde reeds verleend in de procedure voor de tweekappers van fase 1 die in dezelfde lijn liggen?**

Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch heeft een onderzoekszone van 600 m. Het plangebied ligt op ongeveer 800 m van de spoorlijn. Zodoende is een onderzoek niet noodzakelijk.

5.5. Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/ of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast zijn voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaire van belang, die te zijner tijd worden vervangen door AMvB's waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd. Voor de omgeving van buisleidingen is inmiddels het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) gepubliceerd in het Staatsblad; Dit besluit is per 1 januari 2011 in werking getreden.

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen conformeert de gemeente zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaire alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het bedrijf Rijnvallei Plantaardig (Zandweistraat 20) op ruim 700 m van het plangebied ligt. Het Bevi is van toepassing op dit bedrijf vanwege de opslag van meer dan 10 ton verpakte gevaarlijke stoffen in een opslagruimte. Het plangebied ligt echter buiten het invloedsgebied van dit Bevi-bedrijf. Het plangebied is ook gelegen buiten het invloedsgebied van

andere Bevi-bedrijven. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

De gemeente Neerijnen heeft geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is het niet noodzakelijk om rekening te houden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen.

Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van 200 m vanaf rijkswegen, spoorwegen en de Waal. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)¹

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6. Geur

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet worden bepaald of de geurbelasting van (intensieve) veehouderijen het leefklimaat niet negatief beïnvloed. MWH bv heeft een rapportage opgesteld waaruit blijkt dat de huidige geurkwaliteit voor Klingelenberg Noord als zeer goed is te omschrijven en bij verdere groei van intensieve veehouderijen ook als zeer goed is te classificeren. Met betrekking tot de voorgrondbelasting van individuele bedrijven kan worden gesteld dat deze geen invloed hebben op het plangebied. De dichtstbijzijnde veehouderij voor Klingelenberg Noord is gelegen op ongeveer 600 m aan de Melssinghdreef 5 te Tuil (en aldus op zo'n 700 meter van onderhavig gebied. Hiervoor geldt op dit moment een vaste afstand van 50 m (raadsbesluit gebiedsverordening).

Gezien de ligging van het te ontwikkelen gebied worden ook geen problemen verwacht vanwege het cumulatieve effect van agrarische bedrijven in een omgeving van 2 km rond het plangebied.

5.7. Luchtkwaliteit

Cauberg-Huygen heeft in 2005 onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit en in 2007 een actualiserend onderzoek (rapport 20073022-01, gedateerd 17 december 2007). Op basis van de geldende normering is geconcludeerd dat ter plaatse van het onderzoeksgebied in de situatie na planrealisatie geen grenswaarden uit bijlage II van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor planrealisatie.

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

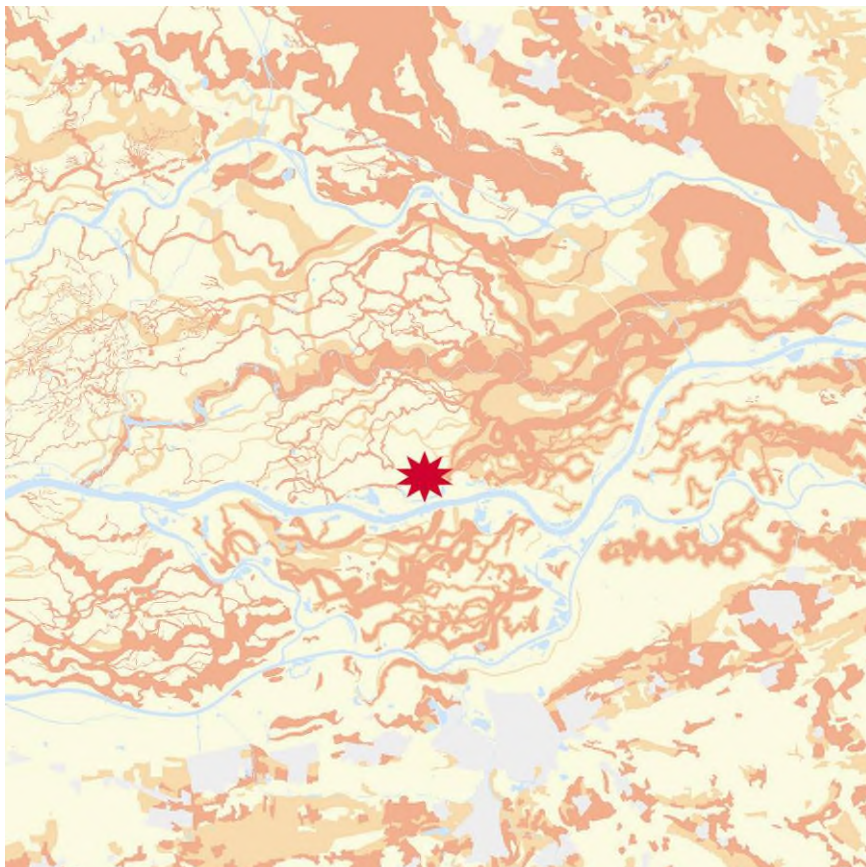
Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling kan worden gesteld van een niet-in-betekenende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Indicative Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

6.1. Cultuurhistorie

Tussen cultuurhistorische waarden en stedenbouwkundige en landschappelijke verschijningsvorm ligt een sterke relatie. Elementen die een rol spelen bij de ruimtelijke ontwikkeling van Tuil zijn:

- de Culemborgse Trekvaart tussen Tuil en Slimwei, die sturend werkt voor de invulling van deze zone;
- de bescherming van kasteelfundamenten nabij Tuil (zuidwestelijk van het plangebied);
- (cultuur)historische dorpskarakteristieken in algemene zin;
- structuur van de bestaande lintbebouwing;
- kavelstructuur langs de oude oeverwal: noord-zuid-wegen gebogen met haakse verkaveling;
- karakteristieke elementen zoals boomgaard, haag, singel riet, etc.
- de dijk.

De Culemborgse Trekvaart vormde in 1694 de nieuwe trekschuitverbinding tussen Utrecht en Den Bosch. Als herinnering daaraan worden door Staatsbosbeheer op een deel van deze vaarweg (vanaf de Waardenburgse poldermolen) toeristische trekschuittochten georganiseerd. Van de grootse plannen uit de 16^{de} en 17^{de} eeuw om een nieuw kanaal te maken, is weinig terecht gekomen. Het werd duidelijk niet meer dan een zelfs voor die tijd wat primitieve verbinding te water die waarschijnlijk slechts voor regionaal verkeer werd gebruikt. De historische waarde is momenteel slechts nog toe te wijzen aan de aanwezigheid van de watergang; niet aan zijn functies of verschijning.

Voor de locatie is een inmeting van de bestaande bomen verricht en een kwaliteitsonderzoek. Gebleken is dat binnen het plangebied geen monumentale bomen voorkomen. Wel zijn er individuele bomen of boomgroepen die wellicht behouden kunnen worden. Een deel van het boombestand is dermate slecht dat behoud niet mogelijk is. Ook is het van belang om na te gaan of in principe goede bomen wel overlevingskansen hebben na bouwrijp maken en bebouwen van het terrein.

6.2. Archeologie

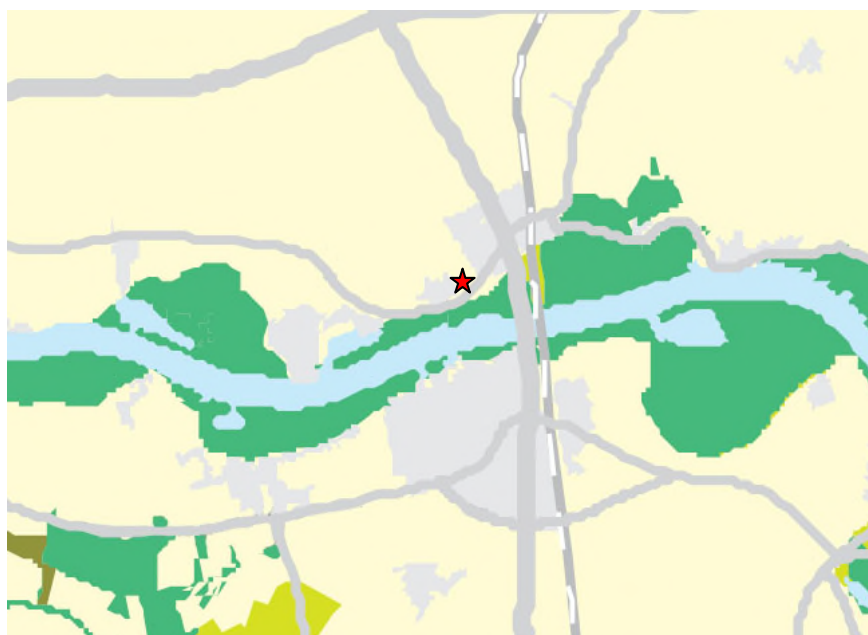
Naast de al bekende archeologische vindplaatsen en terreinen is een groot deel van de gemeente Neerijnen aan te wijzen als archeologisch kansrijk. In het algemeen kan gesteld worden dat tot in de Middeleeuwen hooggelegen gronden (stroomruggen en oeverwallen) de voorkeur genoten als vestigingslocaties. Op basis van deze kennis kan een indicatie geven worden of gebieden een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde hebben (van donker naar licht). Deze indicaties staan op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Voor die locaties waarvoor geldt dat er sprake is van een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde wordt nader onderzoek geadviseerd. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied ten zuiden van een stroomrug is gelegen en dat de ondergrond ter plaatse uit zogenaamde komgronden bestaat. Deze vormden in het verleden een minder aantrekkelijke vestigingsplaats. Om die reden is op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) aan de gehele locatie een lage archeologische verwachting toegekend.

Op basis van de gegevens uit het Centraal Archeologisch Informatiesysteem (Archis II, maart 2005) ligt het plangebied in een gebied met lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. Het aangrenzend terrein betreft evenwel een monument van 'hoge archeologische waarde'. De kasteelruïnes zijn in kaart gebracht, maar horen niet bij het plangebied.

Het feit dat niettemin archeologisch vooronderzoek is vereist, hangt samen met het gegeven dat in de directe omgeving van het terrein locaties van hoge archeologische waarde aanwezig zijn. Op de locatie De Klingelenberg is door Jacobs & Burnier archeologisch projectbureau in maart 2005 het hierboven genoemde onderzoek uitgevoerd.

Tijdens het booronderzoek zijn echter geen archeologische waarden aangetroffen die hierop wijzen. De ondergrond bestaat uit komafzettingen. Alleen in de bovengrond zijn lokaal enkele baksteenkrumels en houtskoolbrokjes waargenomen. Deze zijn zeer waarschijnlijk sub-recent en moeten niet opgevat worden als een bewijs voor bewoning ter plaatse in het verleden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet geadviseerd.



Uitsnede EHS met plangebied

7. NATUURTOETS

7.1. Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor zijn gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Delen van het grondgebied van de gemeente Neerijnen zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Het betreft globaal de uiterwaarden bij Waardenburg, tussen Opijnen en Heesselt en bij Ophemert. De locatie De Klingelenberg ligt buiten de Vogel- en habitatrichtlijngebieden. Gelet op de afstand tot deze gebieden en aard van de ontwikkeling zal dit geen gevolgen hebben voor de bescherming van de onder de Vogel- en habitatrichtlijn vallende gebieden.

Het onderhavig plangebied is ook niet gesitueerd binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS, zie voorgaande afbeelding).

7.2. Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002 / februari 2005). Deze wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd door de Flora- en Faunawet.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling). Alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen.

7.3. Het plangebied

Door het bureau Koeman en Bijkerk BV, ecologisch onderzoek en advies is in mei 2005 een ecologisch onderzoek 'Haarstraat 6' uitgevoerd in het kader van de toetsing van de Flora- en faunawet. Op basis van een op 12 mei 2005 afgelegd veldbezoek is het plangebied aangemerkt als zijnde van vrij lage natuurwaarde en niet van groot belang voor wettelijk beschermde planten- en diersoorten.

Er worden weinig negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde flora en fauna verwacht. Tevens worden er ook geen significante negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten verwacht. Indien rond de te bouwen woningen tuinen worden aangelegd, zal het areaal aan broed/ en foerageerbiotoop voor tuin- en parkvogels in het plangebied op termijn waarschijnlijk weer gelijk worden aan het huidige. Voor schuwere bosvogels is de locatie te druk en voor vogels die afhankelijk zijn van oude bomen is de aanplant te jong.

Er bestaat echter wel een gereede kans op verstoring en vernietiging van nesten indien de voor de bouwwerkzaamheden noodzakelijk verwijdering van bomen en struiken zou plaatsvinden gedurende het broedseizoen. Om dit tegen te gaan dient het verwijderen van bomen en struiken uit het plangebied buiten de periode 15 maart – 15 juli plaats te vinden. Het terrein is inmiddels conform deze waarde voor een deel bouwrijp gemaakt.

Het valt niet uit te sluiten dat de voorgenomen werkzaamheden zullen leiden tot verstoring en vernietiging van holen van konijn, mol, egel en enkele algemene muizensoorten, die alle worden beschermd onder de Flora- en Faunawet. Het betreft hier echter alleen soorten waarvoor sinds 22 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en Faunawet wordt verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Er bestaat geen aanleiding tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet.

Recent onderzoek Klingenberg Noord

CSO heeft een quickscan natuurwetgeving (nr. 10L458, d.d. 25 november 2010) uitgevoerd in het plangebied Klingenberg Noord. Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, het veldbezoek en de overige verzamelde gegevens kan m.b.t. de watergang op de grens van Klingenberg Noord en onderhavig plangebied voor fase II het onderstaande worden geconcludeerd:

Flora

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze zullen worden aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Fauna

De zwaarder beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) die volgens het literatuuronderzoek mogelijk ter plaatse van het plangebied voorkomen zijn:

- gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis;
- kleine modderkruiper.

Het is mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen als vliegroute en/ of foerageergebied. Vanwege het ontbreken van lijnvormige elementen op het plangebied zal het gebruik door vleermuizen beperkt zijn. Een nader onderzoek naar vleermuizen is niet noodzakelijk.

Mogelijk is de kleine modderkruiper (tabel 2 soort) aanwezig in de watergangen rond het plangebied. Indien deze watergangen door de planontwikkeling worden aangetast, zijn maatregelen nodig. Indien op voorhand wordt aangenomen dat de kleine modderkruiper voorkomt, dan dienen de versturende werkzaamheden conform een goedgekeurde gedragscode uitgevoerd te worden.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor de realisering van dit project worden door de ontwikkelende partij, V.O.F. Klingelenberg en individuele particulieren (vrije kavels) gedragen.

De economische uitvoerbaarheid zal nader worden onderzocht op het moment dat de bouwplannen daartoe voldoende concreet zijn uitgewerkt. Tussen gemeente en initiatiefnemers is een realisatieovereenkomst afgesloten, waardoor voor dit uitwerkingsplan geen exploitatieplan benodigd is.

9. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

9.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het uitwerkingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart) tezamen.

Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven, welke bestaat uit de begrenzing van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' uit het bestemmingsplan Tuil, Klingenberg.

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

Voor de regels is aansluiting gezocht bij het Handboek (digitale) ruimtelijke plannen van de gemeente Neerijnen.

9.2. Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend conform de RO-standaarden 2008, waarbij voor de verbeelding in het bijzonder het IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang is.

9.3. Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2008 en onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten".

Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op

welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;
Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak.
In de woonbestemmingen is de maatvoering van de woningen aangegeven binnen het bouwvlak door middel van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte”.

- *Afwijken van de bouwregels*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Anti-dubbeltelbepaling*
Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene gebruiksregels*
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen in aanvulling op het algemene gebruiksverbod uit artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het betreft onder meer het gebruik van gebouwen of gronden ten behoeve van een seksinrichting.
- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*
Het overgangsrecht is overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Slotregel*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

9.4. Toelichting bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met

verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Tuin

De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn bestemd tot “tuin”. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen, zijn bestemd als “verkeer”. Daarnaast valt ook het zogenaamde “snippergroen” langs de wegen en parkeerplaatsen onder deze bestemming. Binnen de bestemming zijn uitsluitend kleine gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen bouwen zijnde, toegestaan, zoals wegverlichting.

Water

De watergang aan de noordzijde van het plangebied is bestemd als ‘Water’.

Wonen

De tweede fase van de in het plangebied nieuw te bouwen woningen zijn voorzien van de bestemming “wonen”. Voor de situering en maatvoering van de nieuwe woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
In de regels is opgenomen dat uitsluitend woningen in de bouwwijze ‘aaneengebouwd’, ‘vrijstaand’ en ‘twee-aaneen’ mogen worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is door middel van de aanduiding ‘maximum aantal woningen’ aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak op de verbeelding.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, en een onbenoemd deel, de zij- en achtertuinen. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

Waterstaat – Waterlopen (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de watergang aan de westzijde van het plangebied is de dubbelbestemming 'waterstaat – waterlopen' opgenomen. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning is verleend door burgemeester en wethouders.

10. OVERLEG & INSPRAAK

10.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

- PM resultaten overleg

10.2. Zienswijzen

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf PM gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Er zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.