



1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE EN NIEUWE SITUATIE	6
3. BELEIDSKADERS	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.2. Ladder van duurzame verstedelijking.....	9
3.2. Provinciaal beleid.....	10
3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland	10
3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland	10
3.2.3. Woonvisie Gelderland en Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019.....	11
3.3. Gemeentelijk beleid.....	12
3.3.1. Woonvisie 2012-2020	12
4. MILIEU- EN UITVOERINGSASPECTEN	14
4.1. Bodem.....	14
4.1.1. Regelgeving.....	14
4.1.2. Doorvertaling bestemmingsplan	14
4.2. Geluid.....	14
4.2.1. Regelgeving.....	14
4.2.2. Doorvertaling bestemmingsplan	15
4.3. Bedrijvigheid	16
4.3.1. Doorvertaling bestemmingsplan	16
4.4. Luchtkwaliteit	16
4.4.1. Regelgeving.....	16
4.4.2. Doorvertaling bestemmingsplan	17
4.5. Geur	17
4.5.1. Regelgeving.....	17
4.5.2. Doorvertaling bestemmingsplan	17
4.6. Externe veiligheid	18
4.6.1. Regelgeving.....	18

4.6.2. Doorvertaling bestemmingsplan	19
4.7. Waterhuishouding.....	19
4.7.1. Regelgeving	19
4.7.2. Doorvertaling bestemmingsplan	21
4.8. Flora en fauna	21
4.8.1. Regelgeving	21
4.8.2. Doorvertaling bestemmingsplan	22
4.9. Archeologie & cultuurhistorie	22
4.9.1. Regelgeving	22
4.9.2. Doorvertaling bestemmingsplan	24
5. JURIDISCHE REGELING	25
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	26
7. ZIENSWIJZEN	27

1. INLEIDING

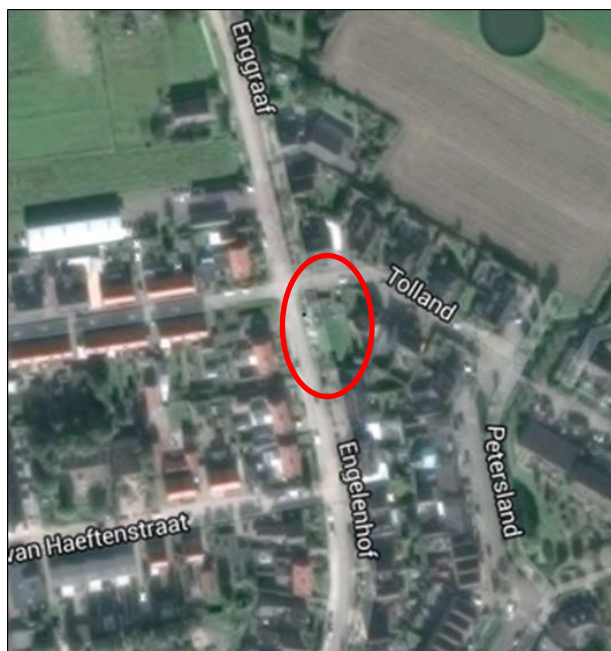
1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel gelegen op de hoek Tolland/Engelenhof (Engelenhof 26) is voornemens om op dit perceel een woning te bouwen en heeft daartoe een bouwplan laten ontwikkelen. Het bouwplan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning met een daarmee verbonden garage. In het geldende bestemmingsplan 'Kern Haaften' heeft dit perceel de bestemming 'Groen' en is in gebruik als speelveld.

Met de bouw van een woning op deze locatie is in het geldende bestemmingsplan 'Kern Haaften' reeds rekening gehouden. Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van één woning. De eigenaar heeft verzocht om zijn bouwvoornemen met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in hierin.

1.2. Ligging plangebied

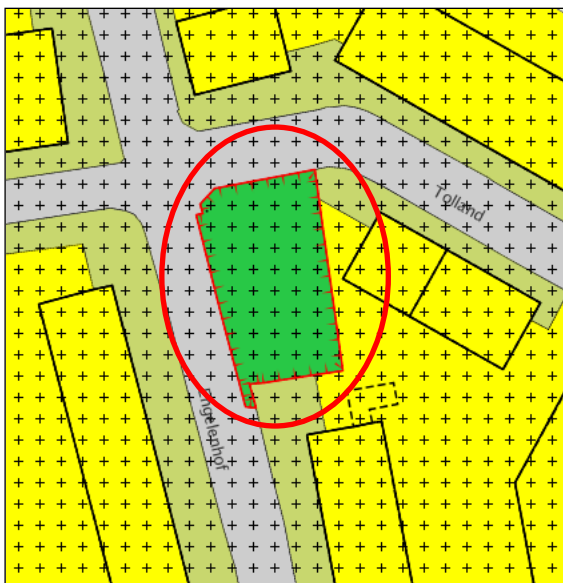
Het onderhavige plangebied is gesitueerd op de hoek Tolland/Engelenhof in de kern Haaften. Onderstaand is de globale ligging aangeduid, voor de exacte plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Ligging plangebied, rood omlijnd (bron: Google Maps)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied van voorliggend wijzigingsplan geldt het bestemmingsplan 'Kern Haaften', zoals dat op 9 december 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen en op 4 maart 2011 onherroepelijk is geworden. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Groen'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Kern Haaften

Op deze groenbestemming is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' van toepassing.

Op grond van artikel 26.5 (wro-zone – wijzigingsgebied 5) zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om ter plaatse van deze aanduiding het plan te wijzigen teneinde woningen toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1 indien vrijstaand wordt gebouwd, en niet meer dan 2 indien twee-aaneen wordt gebouwd.
- b. De woning(en) mag/mogen uitsluitend vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e. De diepte mag niet meer bedragen dan 12 m.
- f. De wijziging dient inpasbaar te zijn vanuit een stedenbouwkundig ruimtelijk oogpunt.
- g. De wijziging dient economisch uitvoerbaar te zijn.
- h. Er mag geen sprake zijn van archeologische belemmeringen.
- i. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- j. Er dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien.

Aangezien het bouwplan voldoet aan de gestelde voorwaarden, heeft de gemeente besloten in te stemmen met het verzoek. De goothoogte van de geplande woning bedraagt immers niet meer dan 3 meter, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter en de bouwdiepte is gemeten vanaf de voorgevel aan de Engelenhof minder dan 12 meter. Bovendien gaat het om één vrijstaande woning. De overige voorwaarden komen hierna aan de orde.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een schets gegeven van de huidige en nieuwe situatie van het plangebied en haar omgeving. Hoofdstuk 3 bevat het wettelijke en beleidskader, terwijl in hoofdstuk 4 de milieuaspecten en ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt besproken. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet en regeling besproken terwijl in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid aan de orde komt. In hoofdstuk 7 komen tot slot de procedurele aspecten van deze procedure aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE EN NIEUWE SITUATIE

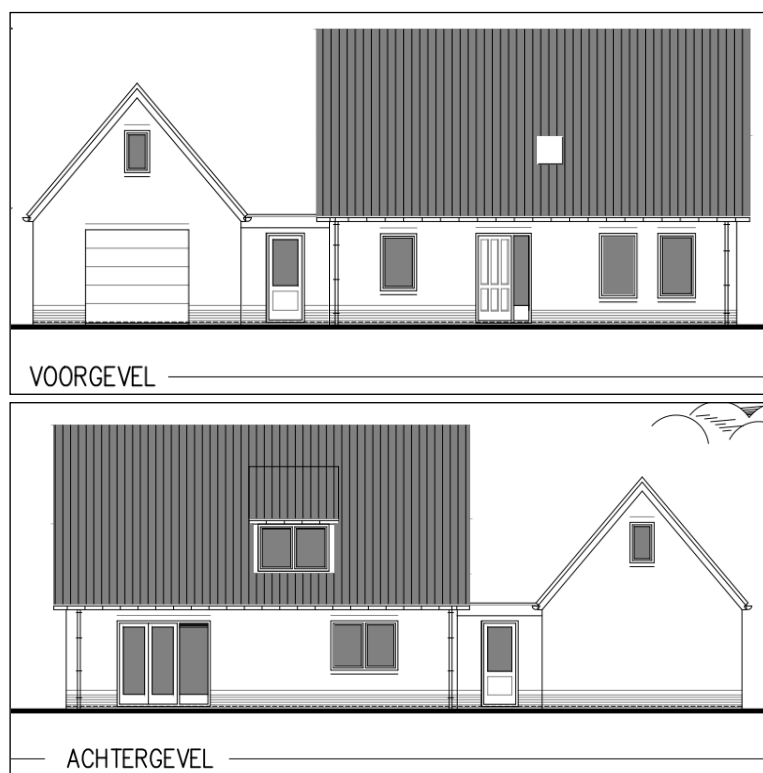
Het plangebied betreft een braakliggend perceel dat als speelveld in gebruik is.

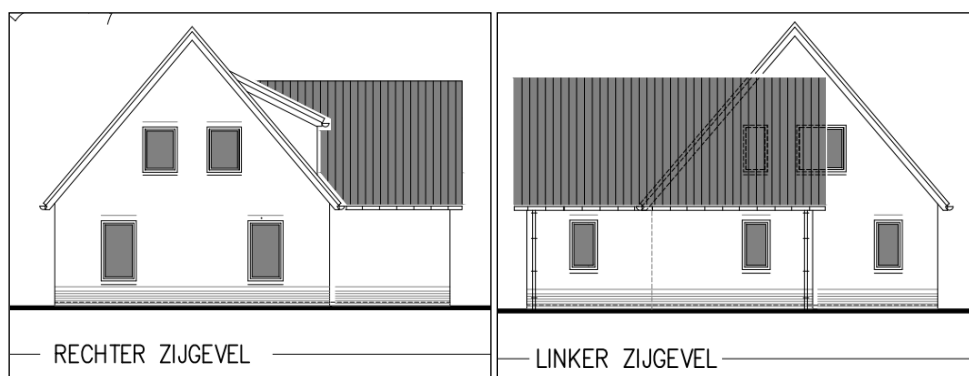


Bestaande situatie (bron: gemeente Neerijnen)

Aan beide zijden van het perceel, aan de Tolland en de Engelenhof is reeds een vrijstaande woning aanwezig. De nieuw te bouwen woning sluit in stedenbouwkundig opzicht aan bij de omliggende bebouwing en vormt een afronding van de woonbebouwing langs de Tolland en de Engelenhof.

Hierna is een impressie van het bouwplan weergegeven.





Gevelaanzichten (bron: schetsontwerp D. van Ballegooij B.V., Bouwkundig Tekenburg)

Aan de betreffende voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 26.5, sub f) wordt met de bouw van de geplande woning voldaan.

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

3. BELEIDSKADERS

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In de Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de toptechnologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop.

Het Rijk zet met de Structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Door middel van het Barro maakt het Rijk kenbaar aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven. Daarnaast kan in het Barro provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeenten zich wederom aan dienen te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

3.1.2. Ladder van duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in het Barro opgenomen, alsmede als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen.

De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. **Behoefte:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen naar het oordeel van de Raad van State planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt.

Beoordeling ontwikkeling

Het betreft hier het creëren van een bouwmogelijkheid van één woning. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan de conclusie worden getrokken, dat gezien de zeer beperkte omvang van het project geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Relatie met wijzigingsplan

Door het nationale karakter van de SVIR en het Barro en de zeer kleine schaal en de locatie van de beoogde ontwikkeling van één woning heeft dit wijzigingsplan nauwelijks

raakvlak met dit nationaal beleid. Gelet op het bovenstaande kan, gelet het karakter van dit wijzigingsplan, worden geconcludeerd dat voorliggend plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 8 juli 2015 hebben Provinciale Staten de geactualiseerde Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn twee hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (aantonen van de behoefte, afwegen van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, motiveren bereikbaarheid).

De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie streeft ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen, onder andere door een verandering van aanbod gestuurd bouwen in vraag gestuurd bouwen. Voor woningbouw geldt dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Hiervoor is in 3.1.2 de toets aan de Ladder van stedelijke ontwikkeling reeds aan de orde geweest en is geconcludeerd dat i.c. geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De geactualiseerde Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld op 8 juli 2015. In de verordening heeft de Provincie regels gesteld voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening, mogen in een bestemmingsplan slechts nieuwe woonlocaties worden toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma of de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Op dit moment is dat het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 van kracht en zijn op grond

van een woningbehoeftenprognose afspraken gemaakt tussen de provincie Gelderland en de gemeente Neerijnen (zie paragraaf 3.2.3 en verder).

De bouw van de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte woning past binnen deze afspraken.

3.2.3. Woonvisie Gelderland en Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de Woonvisie Gelderland opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel (deel b: Anders wonen in de regio) is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c (Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019) is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen.

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning wordt gebouwd. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Er wordt niet alleen aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Deel b: Anders wonen in de regio

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. Het grondgebied van de provincie Gelderland is hierbij verdeeld in zes regio's. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland.

Voor deze regio gelden de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- de bouwproductie verhogen;
- zeer veel levensloopbestendige of - liever nog - direct voor ouderen geschikte woningen bouwen;
- locaties in of nabij voorzieningencentra vrijwel uitsluitend bestemmen voor woningen, geschikt voor ouderen;
- herstructureringslocaties nabij stedelijke centra zoveel mogelijk benutten om het aanbod aan centrum(-stedelijk) wonen te vergroten. Dit geldt met name voor Tiel, en in mindere mate ook voor Culemborg, Geldermalsen en Zaltbommel;

- woningsplitsing en functieverandering in het buitengebied goed benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen;
- met name in de kleinere kernen (maar wel bij voorzieningen) meer meergezinswoningen
- bouwen, aangezien juist daar het woningaanbod te eenzijdig is gericht op gezinnen met kinderen;
- beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen;
- meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de regio Rivierenland is dit nader uitgewerkt in een afsprakenkader. De Regio Rivierenland gaat zich richten op:

- de verhouding huur-koop: 37% van de nieuw te bouwen woningen dient in de huursector te vallen;
- betaalbare woningen: 46% van de nieuw te bouwen woningen dient in het betaalbare segment (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) te vallen;
- nultredenwoningen: 74% van de nieuw te bouwen woningen dient geschikt te zijn of geschikt gemaakt te worden, waarbij ze voldoen aan de definitie van nultredenwoning
- of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie;
- totaal aantal toe te voegen woningen: in de periode 2010-2019 worden 9.800 woningen netto toegevoegd.

Om concreet in beeld te brengen hoeveel woningen in de gemeente Neerijnen moeten worden toegevoegd in de komende jaren, is een woningbehoefteonderzoek verricht, op basis waarvan afspraken met de provincie omtrent het woningbouwprogramma zijn gemaakt. In paragraaf 3.3.1 wordt hierop ingegaan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonvisie 2012-2020

Op 28 juni 2012 heeft de gemeente Neerijnen de Woonvisie 2012-2020 en het woningbehoefte onderzoek (2011) vastgesteld. De Woonvisie 2012-2020 is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat begin 2011 is uitgevoerd. De woonvisie rust op vier uitgangspunten:

1. Behoud van identiteit en het rustieke en landelijke karakter van onze gemeente.
2. Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in onze gemeente willen wonen.
3. Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.
4. Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en woningbouw vereniging De Goede Woning Neerijnen.

Op 26 september 2013 is vervolgens de uitwerking van de woonvisie vastgesteld. In deze uitwerking heeft de gemeenteraad een keuze gemaakt voor het 3 kernen plus beleid. Woningbouw wordt in principe geconcentreerd in de 3 pluskernen Haaften/Hellouw, Waardenburg/Tuil en Ophemert/Varik.

Daarnaast zijn er op basis van het (regionaal) Kwalitatief Woningbouw Programma afspraken gemaakt met de provincie over het aantal te realiseren woningen. Neerijnen mag in de periode 2012 tot 2020 niet meer dan 730 woningen in de planning hebben.

De in voorliggend wijzigingsplan mogelijk gemaakte woning past in deze planning.

Relatie provinciaal en gemeentelijk beleid met wijzigingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan is in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. MILIEU- EN UITVOERINGSASPECTEN

4.1. Bodem

4.1.1. Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

4.1.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Met het oog op de geplande woningbouw is het plangebied aan een verkennende bodemonderzoek onderworpen. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Tolland - Engelenhof te Haaften in de gemeente Neerijnen' d.d. 26 mei 2016, rapportnummer 15104251.

Uit dit onderzoek blijkt dat vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de bouw van de woning op deze locatie.

4.2. Geluid

4.2.1. Regelgeving

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) en het daaraan hangende Besluit geluidhinder (Bgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing

uitgevoerd dient te worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

In het geval er nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort.

Naast de Wet geluidhinder is in het Bouwbesluit 2012 aangegeven dat de karakteristieke geluidswering van gevels zodanig moet zijn, dat bij nieuwe woningen de binnenwaarde (bij gesloten ramen) voor verblijfsgebieden niet hoger is dan 33 dB.

Bij voorliggend wijzigingsplan is enkel het aspect verkeerslawaaai aan de orde.

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

4.2.2. Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van dit wijzigingsplan heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Tolland - Engelenhof te Haften in de gemeente Neerijnen d.d. 26 mei 2016, rapportnummer 15104252. Uit dit onderzoek blijkt dat er vanuit het aspect verkeerslawaaai geen belemmeringen zijn voor de geplande woningbouw.

4.3. Bedrijvigheid

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

- een glastuinbouwbedrijf aan de Enggraaf nummer 10;
- een autoherstelinrichting aan de Enggraaf nummer 25a.

De richtafstanden van de bedrijven zijn volgens de VNG-brochure 'Bedrijven- en Milieuzonering' (2009) 30 meter voor de glastuinbouwbedrijven en 30 meter voor de auto- herstelinrichting, gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als 'rustig woongebied'.

4.3.1. Doorvertaling bestemmingsplan

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is gelegen buiten bovengenoemde richtafstanden. Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid is er dan ook geen belemmering voor de bouw van een woning op deze locatie.

4.4. Luchtkwaliteit

4.4.1. Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet is een vervanging van het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en betreft één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

•

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 projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. 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.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om

woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

4.4.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Voorliggend wijzigingsplan maakt de bouw van één woning planologisch mogelijk. Gezien de beperkte omvang is in casu sprake van een project met een 'niet in betekenende mate bijdrage(n)'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.5. Geur

4.5.1. Regelgeving

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder dienen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beste beschikbare technieken te worden toegepast. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimumafstanden en of norm voor de geurbelasting tot geurgevoelige objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie

4.5.2. Doorvertaling bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied zijn geen vergunningplichtige veehouderijen gevestigd, die met betrekking tot het aspect geur van invloed kunnen zijn. Het aspect 'geur' vormt

dan ook geen belemmering voor de in het wijzigingsplan geboden mogelijkheid om een woning te bouwen.

4.6. Externe veiligheid

4.6.1. Regelgeving

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. De wettelijke normen voor de meest risicovolle bedrijven en de omgeving daarvan is opgenomen in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Voor de omgeving van buisleidingen is het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) van toepassing. Tenslotte is toetsingskader voor de omgeving van transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (2010). Laatstgenoemde circulaire zal in 2012 worden vervangen door het 'Besluit transport externe veiligheid' (Btev).

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen conformeert de gemeente Neerijnen 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

Het plangebied ligt ruimschoots buiten de meest relevante toetsingszone voor beoordeling van het groepsrisico (200 meter) vanaf rijkswegen, spoorwegen en de rivier de Waal. Bovendien is er geen sprake van grootschalige ontwikkeling; het gaat om één woning. 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 niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Het plangebied of de nieuwe bestemming 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.

4.6.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen noch binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de in het wijzigingsplan geboden mogelijkheid voor de bouw van één woning.

4.7. Waterhuishouding

4.7.1. Regelgeving

Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Waterplan Gelderland 2010 - 2015, Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3) en Gelders Milieuplan;

- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010 - 2015, Nota riolering 'Samen door één buis' (2012), Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied II (2002-2006), Stroomgebiedsvisie Rivierenland en Strategienota 2006-2009;

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a) Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b) Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c) Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een ontheffing van de Keur noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht.

Ingeval van het aanbrengen van verharding hanteert het Waterschap een compensatieplicht. Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt met vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor het buitengebied.

4.7.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 560 m². De toename van de oppervlakte aan verharding zal de 500 m² niet overschrijden, waardoor de voorgenomen ontwikkeling valt onder de vrijstelling van de compensatieplicht.

Tijdens de vernieuwing van het riool in de Engelenhof in 2014 is met bebouwing van het onderhavige perceel reeds rekening gehouden. De nieuwbouw zal worden aangesloten op het in 2014 aangelegde gescheiden rioolstelsel.

4.8. Flora en fauna

4.8.1. Regelgeving

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Natuurbeschermingswet is gericht op de bescherming van leefgebieden. Deze wet bepaald wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten. Deze wet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de Flora en faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Met ingang van de Wabo per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet ook “aangehaakt” bij de Wabo-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde “verklaring van geen bedenkingen” (VVGB)

afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van ELI, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan zijn.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen.

4.8.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Het plangebied is in gebruik als speelveld en bestaat als gevolg van intensief gebruik als zodanig grotendeels uit een zandvlakte. Van (verblijfplaatsen van) beschermde planten of dieren is ter plaatse geen sprake. Het aspect 'flora en fauna' levert geen belemmering op voor de voorgenomen woningbouw op deze locatie.

4.9. Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1. Regelgeving

Archeologie

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft voor Neerijnen op 25 september 2008 de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van Neerijnen vastgesteld. Met dit beleid wordt de onderzoeksplicht alleen daar van toepassing waar deze archeologische waarden ook te verwachten zijn. Het grondgebied van Neerijnen is opgedeeld in vijf categorieën:

- Geen verwachting. In deze gebieden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Lage verwachting. Onderzoek is nodig bij een bodemingreep van 10.000 m² of meer.
- Gematigde verwachting. Onderzoek is nodig bij een bodemingreep van 5.000 m² of meer.
- Hoge verwachting. Onderzoek is nodig bij een bodemingreep van 250 m² of meer.

- Archeologische waarde/historische dorpskern. Onderzoek is nodig bij een bodemingreep van 100 m² of meer.

Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is neergelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Gemeentelijk beleid

Op 5 februari 2015 heeft de gemeenteraad de Nota cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Cultuurhistorie is de drager van de identiteit van de gemeente Neerijnen en daarmee de basis voor ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente. Het belang van de cultuurhistorie ligt met name in twee periodes:

- De cultuurhistorie uit de periode 450 – 1965 heeft binnen deze beleidsterreinen de nadrukkelijke aandacht. In deze periode wordt de rivier beteugeld en krijgen de nederzettingen de definitieve plaats zoals wij die nu nog kennen. Op dat moment is het huidige grondgebruik definitief gestart.
- Daarnaast heeft de periode van 52 voor Christus – 450 de aandacht. In deze periode vestigden de Betuwanen (Batavieren), onder dwang van de Romeinen, zich in dit gebied waarmee een periode van blijvend gebruik van ons grondgebied aanving.

Er hoeft geen rekening met cultuurhistorische waarden gehouden te worden bij:

- alle bouwwerken, wegen en structuren die na 1826 gerealiseerd zijn;
- buiten het beschermd dorpsgezicht liggen, en;
- niet specifiek beschermd zijn als monument, of;
- die niet gebouwd zijn in de periode 1940 – 1965 (wederopbouwperiode).

Voor onderhavig plan wordt voldaan aan bovengenoemde uitzonderingsgronden.

Uit de op de volgende pagina weergegeven kadastrale kaart van het Dorp Haaften van 1826 blijkt dat gebouwd wordt aan een historische route. In de loop der jaren is langs deze en andere bestaande routes het dorp Haaften uitgebreid met bebouwing. Het plangebied is een laatste locatie in een met overwegend verder woningbouw gevulde omgeving. De geplande bouw van de woning doet geen afbreuk aan de van oorsprong historische route.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorische bebouwing.



Kadastrale kaart Dorp Haaften 1826 (bron: Nota cultuurhistorie gemeente Neerijnen 2014)

4.9.2. Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Het onderhavige project bevindt zich buiten de historische kern van Haaften. In het bestemmingsplan 'Kern Haaften' heeft de ontwikkelingslocatie de waarde 'Archeologie 4'. Deze waarde bepaalt dat bij bodemingrepen van meer dan 10.000 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De plangebied tevens ontwikkelingsgebied heeft een oppervlakte die kleiner is dan 10.000 m². Op basis van het hiervoor beschreven beleid is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Hierdoor blijft met betrekking tot archeologie alleen de beperking dat vondsten direct gemeld moeten worden.

Cultuurhistorie

De geplande nieuwbouw is gesitueerd aan een historische route. Ter plaatse van de planlocatie noch in de directe omgeving is sprake van cultuurhistorische bebouwing. Er is geen sprake van aantasting van dan wel afbreuk aan cultuurhistorische waarden

Noch het aspect archeologie noch het aspect cultuurhistorie vormt een belemmering voor de op de planlocatie geplande bouw van een woning.

5. JURIDISCHE REGELING

Voorliggend wijzigingsplan betreft een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan maakt deel uit van het moederplan en vormt daarmee één juridisch-planologische regeling. Dit betekent dat met betrekking tot de regels van het wijzigingsplan kan worden volstaan met een van toepassingverklaring van de regels van het moederplan 'Kern Haaften'.

Aanvullend is, conform de wijzigingsvoorwaarden in het moederplan, in de planregels bepaald dat er maximaal één woning mag worden gebouwd.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het wijzigingsplan vloeit voort uit een overeenkomst die tussen de gemeente Neerijnen en de eigenaar van de grond, tevens initiatiefnemer van de bouw van de woning, is gesloten. In deze overeenkomst zijn de omliggende gronden aan de gemeente Neerijnen verkocht ten behoeve van de inmiddels rondom het plangebied gerealiseerde woningbouw. Het kostenverhaal is met deze overeenkomst geregeld.

7. ZIENSWIJZEN

Het wijzigingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan ingekomen.