



WIJZIGINGSPLAN

Woongebied Haaften-Noord Gemeente Neerijnen



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:
Pand 9
Van Heemstraweg West 9
5301 PA Zaltbommel

Correspondentieadres:
Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

WIJZIGINGSPLAN

Woongebied Haaften-Noord Gemeente Neerijnen

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Regels**Verbeelding**

Schaal 1:1000

Bijlage A: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage B: Waterparagraaf

Bijlage C: Quicksan flora en fauna

Bijlage D: Actualiserend bodemonderzoek

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

Augustus 2017

Datum vaststelling:

5 januari 2016

Datum gewijzigde vaststelling:

15 augustus 2017

Projectgegevens:

TOE01-NEE008_versie 2

REG01-NEE008_versie 2

Verbeelding_NL.IMRO.0304.BPWHaaftennoord-1703_augustus 2017

Identificatienummer:

NL.IMRO.0304.BPWHaaftennoord-1703

Toelichting wijzigingsplan
Woongebied Haaften-Noord
Gemeente Neerijnen

Inhoudsopgave Toelichting

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Situering plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Onderdelen wijzigingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
2.3	Stedenbouwkundige hoofdopzet	8
2.4	Het wijzigingsplan	9
2.5	Welstandsaspecten	10
3	Beleid	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
4	Uitvoeringsaspecten	17
4.1	Geluid	17
4.2	Watertoets	17
4.3	Ecologie	19
4.4	Bodemkwaliteit	20
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	21
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Archeologie	21
4.9	Parkeren	22
5	Wijze van bestemmen	23
5.1	Vertaling in wijzigingsplan	23
6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Financiële haalbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	25

Bijlagen

- Bijlage A: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage B: Waterparagraaf
- Bijlage C: Quicksan flora en fauna
- Bijlage D: Actualiserend bodemonderzoek



Ligging plangebied (bronnen: luchtfoto's gemeente Neerijnen)

1 Inleiding

Ten oosten van de inmiddels gerealiseerde multifunctionele accommodatie in Haaften noord wordt een nieuw woongebied gerealiseerd. Voor de juridisch-planologische verankering is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.1 Aanleiding en doel

Met de realisatie van de multifunctionele accommodatie, waarin de belangrijkste culturele voorzieningen zijn ondergebracht, heeft Haaften een impuls gekregen. Een woningbouwprogramma dat nauw aansluit op de wensen en eisen van de toekomstige bewoners, kan eveneens een belangrijke impuls geven aan het dorp.

Op 7 augustus 2012 is het bestemmingsplan Haaften-Noord onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan werd de bouw van de multifunctionele accommodatie direct mogelijk gemaakt en is er voor een groot deel van het plangebied bepaald dat onder voorwaarden het gebied bestemd kan worden voor woningbouw.

5 januari 2016 is het wijzigingsplan vastgesteld dat de transformatie van het gebied naar woningbouw mogelijk maakt en uitwerking geeft aan de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan 'Haaften-Noord'.

Bij de uitvoering van het plan is gebleken dat er behoefte is aan een hoger aantal woningen dat maximaal is toegestaan en aan een gewijzigde positionering van de garages bij enkele woningen in het middelste veld. Hierdoor is een gewijzigd vastgesteld wijzigingsplan nodig.

Wijziging maximaal toegestane aantal woningen

In het wijzigingsplan van 2016 is opgenomen dat er maximaal 65 woningen mogen worden gebouwd. Bij de verdere uitwerking van het plan is gebleken dat er behoefte én ruimte is voor 75 woningen. Binnen het moederplan 'Haaften Noord' én op de planningslijst is eerder een aantal van 100 woningen gereserveerd. In het voorliggende gewijzigd vastgesteld wijzigingsplan worden 75 woningen mogelijk gemaakt. Een toename van 10 woningen binnen het plangebied is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De verdichting vindt plaats in het centrum van het gebied en heeft geen effect op de randen. Qua milieueffecten is er geen significant verschil met het eerdere plan. Het meest van belang zijnde onderzoek, de verkeersgeneratie, is eerder uitgegaan van 70 woningen. Een toename van 5 woningen geeft geen merkbaar effect op de omgeving.

Wijziging positionering garages woningen middelste veld

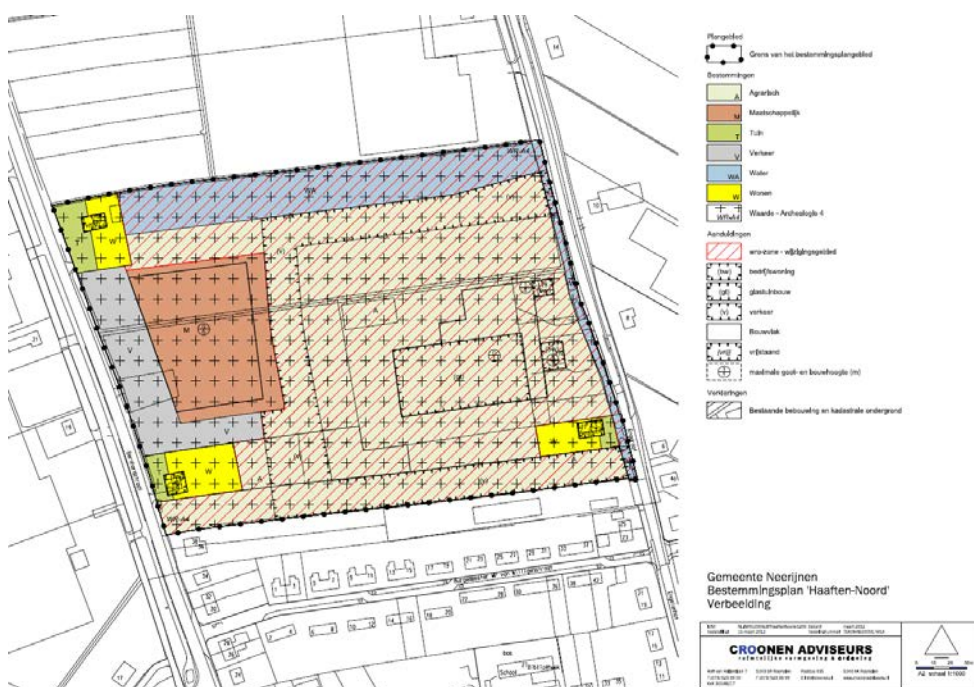
Bij het ontwerp van het middenveld heeft de desbetreffende ontwikkelaar geen rekening gehouden met de regel dat bij hoekwoningen geen aan-, uit- en bijgebouwen mogen worden gebouwd voor de voorgevel van de om de hoek gelegen woningen. Pas na de verkoop van de hoekwoningen met garages en aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen bleek dat de geplande woningen niet mogelijk waren binnen het wijzigingsplan. Om de kopers hiervan niet de dupe te laten worden, is op ambtelijk niveau de afspraak gemaakt dat deze garages planologisch mogelijk worden gemaakt in een gewijzigd vastgesteld wijzigingsplan. Hiermee kan de omgevingsvergunning dan alsnog worden verleend. Afspraak daarbij is dat de garages enigszins worden ingepast (in zoverre dat dat kan) door de plaatsing van een draadgaashekwerk met hedrabepanting tussen de garages en openbare ruimte. Dit is opgenomen in de koopakte van de toekomstige eigenaren.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Haaften en wordt in het zuiden begrensd door de achterkanten van de woningen aan de Burgemeester M.P. van Willigenweg, in het westen door de Bernhardstraat en de multifunctionele accommodatie en in het oosten door de Enggraaf. De boomgaard aan de Bernhardstraat en het glastuinbouwbedrijf aan de Enggraaf nummer 31 begrenzen in het noorden het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Haaften-Noord (vastgesteld 15-03-2012). Het woongebied is binnen dit bestemmingsplan opgenomen als 'wro-zone-wijzigingsgebied'. Dit plan geeft uitwerking aan de wijzigingsmogelijkheid binnen het vigerend plan.



1.4 Onderdelen wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit 3 onderdelen; te weten:

- Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke gronden welke bestemming hebben.
- Regels. In dit deel zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding vermelde bestemmingen.
- Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan wordt gevormd door de verbeelding samen met de regels. Het voorliggende deel is de toelichting.

1.5 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan sluit zoveel mogelijk aan op de gebruikte systematiek van het bestemmingsplan voor de andere ontwikkellocatie Slingerbos, Ophemert. Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de huidige situatie en de ontwikkeling. Het initiatief is vervolgens getoetst aan de relevante beleidsstukken op provinciaal en gemeentelijk niveau in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de milieuhygiënische en planologische verantwoording opgenomen. De wijze van bestemmen is beschreven in hoofdstuk 5 gevolgd door de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6.

2 Planbeschrijving

Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke structuur is het van belang de ontwikkeling te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven en de nieuwe ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen tussen de Bernhardstraat en de Enggraaf. Deze wegen takken aan op de Graaf Reinaldweg (N830), die de kern Haaften bereikbaar maakt vanuit de omgeving.

In het zuiden grenst het plangebied aan het bestaand stedelijk gebied van de kern Haaften. In het noorden, oosten en westen grenst het plangebied aan het buitengebied. Het plangebied zelf ligt momenteel braak en wordt (deels) beweid door schapen. Het glastuinbouwbedrijf is inmiddels gesloopt. Langs de Bernhardstraat en de Enggraaf zijn binnen het plangebied enkele voormalige (bedrijfs)woningen gelegen. In 2012 is de multifunctionele accommodatie opgeleverd.



Impressie omgeving plangebied.

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De planlocatie kent twee ontsluitingen. Eén aan de Bernhardstraat en één aan de Enggraaf. Aan de zuid- en noordzijde van het plangebied vormen waterpartijen met groen robuuste overgangen naar het woongebied ten zuiden en een groene buffer naar het kassencomplex ten noorden van de locatie. Twee bestaande woningen aan de oostzijde van het plangebied worden ingepast en meegenomen in de planontwikkeling. De reeds gebouwde multifunctionele accommodatie kent ten opzicht van woningbouw een hindercontour. Binnen deze contour mag niet gewoond worden. Deze ruimte wordt gebruikt voor een kwalitatieve invulling met groen. Ook aan de oostzijde valt een hindercontour van het oostelijk gelegen bedrijf gedeeltelijk binnen de planlocatie. Ook hier geldt dat de woningen buiten deze contour moeten komen te liggen. Aan de noordzijde valt een hindercontour van het kassencomplex en aan de zuidzijde die van een garage over

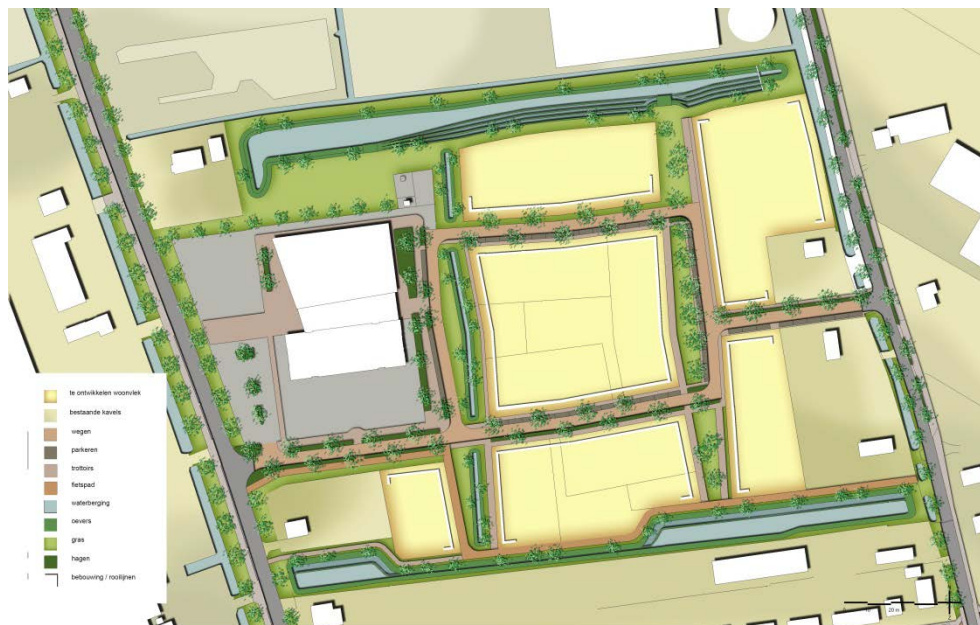
het plangebied. Deze contouren vallen voor het grootste deel over de waterbestemming. Het terrein kent een eenvoudige orthogonale landschappelijke opbouw, wat uitgangspunt is voor de stedenbouwkundige hoofdopzet.



Stedenbouwkundige uitgangspunten (bron: NieuwBlauw)

2.3 Stedenbouwkundige hoofdopzet

In de stedenbouwkundige opzet vormen twee noord-zuid lopende groenstructuren de dragers van het plan. Samen met de twee ontsluitingen brengen zij de hoofdstructuur aan in het plan. Verder definiëren een tweetal woonstraten de te ontwikkelen woonvelden.



Stedenbouwkundige hoofdopzet (bron: NieuwBlauw)

In de woonvelden is ruimte voor een divers, nog niet uitgekristalliseerd woonprogramma. Het plan moet inspelen op een flexibele, moeilijk te voorspellen markt. Er is alleen ruimte

voor grondgebonden woningen, maar de types -vrijstaand, geschakeld, twee- onder een kap, patio- zijn niet als zodanig vastgelegd. Binnen de woonvelden moet een groot gedeelte van het parkeren worden opgelost, zodat niet alle auto's in het straatbeeld verschijnen. De straten kennen een breed profiel met volop ruimte voor bomen en ander groen. In noord-zuid richting lopen twee groenstructuren met ruimte voor water. Langs de zuidelijke waterberging loopt een langzaamverkeersverbinding die de Enggraaf met de Bernhardstraat verbindt.

Een mogelijke verkaveling passend binnen de hoofdropzet is hieronder illustratief aangeven.



Mogelijke verkaveling (bron: NieuwBlauw)

2.4 Het wijzigingsplan

Het plangebied is in het moederplan 'Haften-Noord' niet direct bestemd, maar opgenomen als 'wro- zone - wijzigingsgebied', omdat destijds een gedetailleerde uitwerking nog niet bekend was. In de regels van het moederplan zijn voorwaarden opgenomen waarop wijziging van het plan kan plaatsvinden. Hieronder worden de voorwaarden opgesomd met daarbij een motivatie/verantwoording hoe hiermee in onderhavig plan mee is omgegaan.

De voorwaarden zijn:

- a) Het wijzigingsplan dient te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, afgestemd op provinciale beleidskaders.
In hoofdstuk 3 wordt in gegaan op het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afstemming. Er zal worden ingegaan hoe het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik.
- b) De wijziging dient inpasbaar te zijn vanuit een stedenbouwkundig ruimtelijk oogpunt.
Een uitvoerig ontwerpend onderzoek heeft ten grondslag gelegen aan de totstandkoming van het plan.
- c) Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 100.
Het maximum aantal woningen zal 75 bedragen.
- d) Er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd.
Het wijzigingsplan maakt uitsluitend de bouw van grondgebonden woningen moge-

- lijk*
- e) Ten minste 10% van het aanduidingsvlak dient te worden bestemd voor groenvoorzieningen.
Hieraan wordt in het plan ruim voldaan. De twee centrale groengebieden vormen samen met de noordelijke en zuidelijke retentiegebieden substantiële groenstructuren en maken meer dan 10% onderdeel uit van het plangebied.
- f) Er dient een aanvaardbare woon- en leefsituatie te 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.
In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten en aangetoond dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.
- g) Er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien.
Dit wordt geborgd in de regels van het wijzigingsplan.
- h) In het wijzigingsplan dient inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar hemelwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd.
In hoofdstuk 4 is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen die inzicht geeft in de waterhuishoudkundige aspecten en de hemelwaterretentie in het bijzonder.
- i) In het wijzigingsplan dient inzicht gegeven te worden in de financiële haalbaarheid van het plan en dat deze is verzekerd.
In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan.

2.5 Welstandsaspecten

De ontwikkeling van het nieuwe woongebied zal welstandsvrij zijn.

3 Beleid

In het moederplan Haaften-Noord is een verantwoording opgenomen over de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten op grond waarvan de uitbreiding Haaften-Noord (2010) gestalte kon krijgen. Inmiddels zijn we een aantal jaren verder en is het beleid geactualiseerd. Wat vooral van belang is in dit hoofdstuk is hoe de ontwikkeling voldoet aan de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie

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.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift in de Omgevingsvisie van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe bebouwing staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal.

De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en zoekzones zoals opgenomen in het Streekplan 2005. Voor de bepaling van de begrenzing van het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de definitie daarvoor uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): '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'.

Met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt, die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. In ieder bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de Rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te

motiveren. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening.

De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden:

- trede 1: is er een regionale behoefte (bijvoorbeeld vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen of het Kwalitatief Woonprogramma);
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- trede 3: zoek een locatie die passend ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast, aangezien op die niveaus de samenhang tussen de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties kan worden beschouwd. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de (Gelderse) ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de woningbouw in Haaften-Noord.

3.1.2 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 woningbehoefteprognose afspraken gemaakt tussen de provincie Gelderland en de gemeente Neerijnen (zie paragraaf 3.2.3 en verder).

Ontwikkeling van woningbouw in Haaften-Noord past binnen deze afspraken.

3.1.3 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 3.3.3 en verder wordt hierop ingegaan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Woonvisie 2012-2020

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 haar beleid ten aanzien van woningbouw binnen de gemeentegrenzen opnieuw bepaald. In deze woonvisie wordt reeds aangehaald dat de omvang van de bouwplannen in Haaften veel te groot is in verhouding tot de behoefte. Geconcludeerd wordt dat voor dit plan een afstemming nodig is tussen het Centrumplan en Haaften-Noord, waarbij in Haaften-Noord minder dure huizen moeten worden gebouwd en moet worden gefaseerd. Geschat wordt dat tot 2020 in Haaften behoefte is aan circa 104 woningen.

Geconstateerd wordt dat er op basis van de bekende plannen 254 woningen gepland zijn, waarvan al 131 stuks in het Centrumplan. De vermelde conclusie van de gemeenteraad voor Haaften in de woonvisie luidt:

Wij zetten in op:

- *Evenwichtige ontwikkeling tussen het Centrumplan en Haaften-Noord. Dat betekent een fasering van beide plannen, zodat ook na het jaar 2020 een substantieel deel zal moeten worden gerealiseerd.*
- *Aanpassing van het plan Haaften-Noord zodat er minder dure koopwoningen in worden opgenomen.*

In maart 2013 is hierop ambtelijk een aanvulling gemaakt. De aanvulling beveelt aan om in Haaften tot 2020 geen nieuwe plannen naast de bestaande plannen meer te ontwikkelen.

3.2.2 Uitwerking woonvisie 2012-2020

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad de Uitwerking van de woonvisie vastgesteld. Hieruit blijkt dat in Haaften de woningbehoefte tot 2020 zal toenemen tot 80 woningen en tot 2030 tot 120 woningen. Dat is aanzienlijk minder dan de circa 250 woningen die thans in plannen zijn opgenomen. De gemeente stelt hoge prioriteit aan het plan Haaften-Noord zonder dat dit plan concurreert met de plannen in het centrum die goed aansluiten bij de specifieke vraag naar woningen voor 55+. De gemeente komt tot de conclusie dat uitgifte van de kavels in Haaften-Noord dan ook gefaseerd dient plaats te vinden, waarbij de eerste kavels rondom het Kulturhus ten behoeve van bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap uitgegeven kunnen worden. De gemeente hoopt door een goede nadere planuitwerking voldoende aantrekkingskracht te verkrijgen om gegadigden van buiten de gemeente te trekken.

3.2.3 Actualiteit planontwikkeling

In het moederplan 'Haaften-Noord' is uitgegaan van 100 woningen. Dit aantal is meegenomen in de gemeentelijke woonvisie en de regionale woningbouwopgave. De proefverkaveling die vertaald is in het wijzigingsplan van januari 2016 kent een aantal van 62 woningen. Vandaar dat in de regels van dat wijzigingsplan is opgenomen dat er maximaal 65 woningen gebouwd mogen worden. Dit betekent een behoorlijk bijstelling ten opzicht van de oorspronkelijke uitgangspunten in het moederplan en de tot nu toe gehanteerde woningbouwprogrammering. Bij de uitwerking is gebleken dat er behoefte én ruimte is voor 75 woningen. In het voorliggende plan wordt dit aantal mogelijk gemaakt. Dit aantal van 75 woningen is nog steeds aanzienlijk lager dan het aantal dat genoemd is in het moederplan en –programmering.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.3.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
2. Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid en is als 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik' opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de voorgaande paragrafen is beschreven hoe het initiatief zich

verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief puntsge-
wijs getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3.2 Toetsing initiatief

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor onderhavig initiatief de
volgende afweging gemaakt.

1. In het woningbehoeftenonderzoek uit 2011 is geconstateerd dat sprake is van een
actuele behoefte voor de toevoeging van woningen in de gemeente Neerijnen (als
onderdeel van de regio Rivierenland). In de periode tot 2020 moeten nog 560 wonin-
gen worden toegevoegd om in de actuele woningbehoefte te voorzien. Rekening hou-
dend met planuitval en vertraging zijn regionale afspraken gemaakt met de provincie,
op basis waarvan voor de gemeente Neerijnen een woningbouwprogramma van 730
woningen tot het jaar 2020 geldt. Op gemeentelijk niveau is - in de Woon- visie 2012-
2020 en de Uitwerking Woonvisie – bepaald hoe het woningbouwprogramma wordt
verdeeld over de kernen binnen de gemeente. Mede uit oogpunt van behoud van
voldoende draagvlak voor voorzieningen is ervoor gekozen om de woningbouw te
concentreren in clusters rond de drie 'pluskernen' Haaften/Hellouw, Waarden-
burg/Tuil en Ophemert/Varik. Met woningbouw in de overige kernen wordt zeer te-
rughoudend omgegaan. De actuele woningbehoefte voor de kern Haaften is in het
woningbehoeftenonderzoek becijferd op ca. 80 woningen in de periode 2010-2020 en
120 woningen in de periode 2020-2030. In Haaften-Noord kunnen maximaal 75 wo-
ningen worden gebouwd. Samen met het Centrumplan zal Haaften-Noord in de be-
hoefte voorzien. Het plan voldoet hiermee aan de regionale behoefte. Samenhang
met het centrumplan betekent ook in kwalitatieve zin dat in Haaften-Noord een ander
woningbouwprogramma wordt aangeboden dan in het Centrumplan.
2. De bestaande kern van Haaften biedt onvoldoende ruimte om in de woningbehoefte
te voorzien. Er is naast het centrumplan van de kern geen locatie beschikbaar om een
woningvraag van 75 woningen op te vangen zonder dat dit ten koste gaat van het
dorpse karakter en het vele groen. Bovendien kent het centrumplan een hele andere
doelgroep dan het woongebied in Haaften-Noord.
3. Uitbreiding op de locatie Haaften-Noord heeft tot gevolg dat woningbouw plaatsvindt
op korte afstand van het dorpscentrum, direct aansluitend aan het stedelijk gebied
van Haaften. Op de locatie bevinden zich geen landschappelijke en cultuurhistorische
waarden die zich verzetten tegen woningbouw. De nieuwe woonbuurt kan op een
vanzelfsprekende manier worden verbonden met het bestaande dorp en vormt een
nieuwe, aantrekkelijke dorpsrand voor de kern. Het plangebied is bovendien geen
'maagdelijk' agrarisch gebied. De locatie is, net als de overige woningen in Haaften,
passend ontsloten voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer.

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van
een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke
beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke
ordering opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking' en de 'Gelderse ladder voor
duurzaam ruimtegebruik'.

4 Uitvoeringsaspecten

In het moederplan Haaften-Noord is een verantwoording opgenomen van de milieuhygiënische aspecten op grond waarvan de uitbreiding Haaften-Noord (2010) gestalte kon krijgen. Een aantal aspecten zijn geactualiseerd gezien het tijdsverloop. In dit hoofdstuk zijn de geactualiseerde onderzoeken opgenomen. Deze actualisatie is tot stand gekomen na advies van de Omgevingsdienst Rivierenland van 20 april 2015 (zaaknummer 021438914).

4.1 Geluid

Ten behoeve van een nieuw stedenbouwkundig plan voor een woongebied in Haaften-Noord (gemeente Neerijnen) zijn in het kader van de Wet geluidhinder de geluidbelastingen vanwege wegverkeer bepaald. Dit onderzoek uitgevoerd door Janssen Raadgevend Ingenieurs d.d. 20 augustus 2015 met referentie 815.680/54.460/RA1 is als Bijlage A toegevoegd.

De geluidbelasting, inclusief aftrek ex artikelen 3.4 en 3.5 RMG2012, bedraagt ten gevolge van de Enggraaf op twee woningen in het gehele plangebied meer dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde. Op de overige woningen wordt, ook vanwege de Bernhardstraat, de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Hoewel het mogelijk is om de geluidbelasting vanwege de Enggraaf te verminderen, stuiten mogelijke oplossingen waarschijnlijk op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en/of financiële aard. In dat geval dient, voor de woningen waarvoor de geluidbelasting vanwege gezoneerde wegen meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt, een ontheffing (hogere grenswaarde) te worden aangevraagd.

Vóór het verkrijgen van een omgevingsvergunning zal deze procedure doorlopen dienen te worden. Een onderzoek naar maatregelen aan de gevels waarvoor de hogere waarde wordt aangevraagd ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Een voorwaardelijke verplichting hiervoor is in de bouwregels opgenomen.

In het akoestisch onderzoek wegverkeer is uitgegaan van een nieuwe ontwikkeling van 70 woningen. In het voorliggende plan worden 75 woningen mogelijk gemaakt. De toevoeging van 5 woningen, ten opzichte van het onderzoeks-aantal, heeft geen noemenswaardig effect op de resultaten van het onderzoek.

4.2 Watertoets

Waterparagraaf

In het bestemmingsplan 'Haaften-Noord', het moederplan, is een waterparagraaf opgenomen welke is gebaseerd op het in juli 2010 door Geofox-Lexmond opgestelde waterhuishoudkundig plan. Dit waterhuishoudkundig plan is na de vaststelling van het moederplan verder uitgewerkt en op punten gewijzigd. Er heeft tevens veelvuldig overleg plaatsgevonden met het Waterschap in het kader van de watervergunning.

In voorliggende waterparagraaf is omschreven wat er bij de verdere uitwerking van Haaften-Noord op het gebied van waterberging is gewijzigd ten opzichte van het moederplan. Aan de basis van deze waterparagraaf ligt de ontwerptekening 15AE17901 S01-D-01, d.d. 13-01-2016 en het document MFC Kulturhus en Haaften-Noord – Wateropgaaf, d.d. 13-01-2016 (zie bijlage). Verder heeft nog overleg plaatsgevonden tussen gemeente, Waterschap en Copier in december 2015.

Ontwerp woongebied

Door diverse wijzigingen in het kavelplan en wegenplan van het te realiseren woongebied zijn de noordelijke bergingsvijver en zuidelijke watergang gewijzigd. In de zuidelijke watergang zijn enkel de stuw en de dam verwijderd. De stuw was niet noodzakelijk, omdat de maximale peilstijging van het peilgebied niet overschreden wordt. De dam is niet noodzakelijk, omdat het onderhoud vanaf één kant uitgevoerd kan worden.

De noordelijke bergingsvijver is smaller geworden. De verkleining van de vijver komt door het vergroten van het grasveld aan de westkant van de vijver.

Dimensionering als gevolg van ontwikkeling woongebied

In het bestemmingsplan 'Haaften-Noord' is voor het gebied rondom de projectlocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een omvang van 36.900 m². In dit kader kan de agrarische functie worden omgezet naar een woonfunctie. Concreet betekent dat op basis van de beschikbare watercompensatie, die in de navolgende paragraaf wordt beschreven, maximaal circa 25.000 m² (68%) verhard kan worden.

Uit berekeningen blijkt dat er 1.690 m³ aan waterberging gerealiseerd dient te worden ter compensatie voor de totale toename aan verharding in het gebied. Hierin is het oppervlak van de te dempen watergang en de toename van kwelwater meegenomen. De maximaal toegestane peilstijging in het peilgebied TLW082 bedraagt 0,3 m. Een hogere peilstijging is toegestaan wanneer het water geborgen wordt en middels een overloop afstroomt naar het peilgebied. In verband met beschikbare ruimte is besloten om het water in de vijver te bergen waardoor een hogere peilstijging verkregen wordt, namelijk 0,50m.

Om de vereiste hoeveelheid berging te realiseren, dient open water gerealiseerd te worden. Het betreffende oppervlaktewater is voorzien in de vorm van een bergingsvijver (2800 m² x 0,500m = 1412,5 m³) ten noorden van het projectgebied en middels een B-watergang (1027 m² x 0,300m = 308 m³) ten zuiden van het projectgebied. Beide waterpartijen zullen aansluiten op de A-watergang langs de Enggraaf, ten oosten van de projectlocatie.

Naast de bergingsvijver en watergang worden er ook wadi's gecreëerd. De maximale berging van de drie wadi's is gezamenlijk 240 m³. Hierdoor zal de maximale peilstijging van de zuidelijke watergang ca. 2cm lager liggen en van de noordelijke watergang ca. 6cm lager. Zodoende zullen de maximale peilstijgingen van 0,30m/0,50m voor een regenbui van T=10+10%, waarmee is ontworpen, niet worden bereikt. Zie 'MFC Kulturhus en Haaften-Noord – Wateropgaaf', die als bijlage is toegevoegd, voor de berekeningen.

Geconcludeerd kan worden dat de bergingsvijver en watergang gezamenlijk voldoende bergingscapaciteit hebben. Met het toevoegen van de wadi's aan het ontwerp worden de vijver en watergang iets meer ontlast en zal de maximale peilstijging bij een regenbui van T=10+10%, waar het ontwerp in is voorzien, niet worden bereikt.

Beheer en vergunningen

De waterpartij aan de noordzijde van het plangebied en de watergang aan de zuidzijde worden verbonden met de A-watergang langs de westzijde van de Engstraat. Voor aanpassingen aan het watersysteem (dempen, graven, afvoer van hemelwater naar het

oppervlaktewaterstelsel) is een ontheffing van het Waterschap (watervergunning) aangevraagd.

Ten behoeve van deze vergunning is overleg geweest met de afdeling vergunningverlening en de afdeling beheer van het Waterschap. In het huidige ontwerp zijn de wensen en eisen vanuit beheer meegenomen.

De watervergunning is reeds verleend, maar er zal naar aanleiding van de wijzigingen in het ontwerp nog een wijziging in de vergunningaanvraag worden ingediend.

4.3 Ecologie

In opdracht van de gemeente Neerijnen heeft Geofox-Lexmond een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Enggraaf en Bernhardstraat te Haaften (Haaften-Noord). Dit onderzoek d.d. 17 juli 2015, met referentie 20151088_b1RAP is als Bijlage C toegevoegd. De aanleiding voor het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna wordt gevormd door de voorgenomen nieuwbouw op locatie. In 2010 is de locatie reeds onderzocht (Croonen, 2010). Gezien de verlopen tijd dienen de resultaten geactualiseerd te worden. Het doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden voor kwetsbare en/of beschermde flora en fauna en de eventuele risico's en randvoorwaarden die hiermee verband houden. Tevens wordt bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

4.3.1 Conclusies

Gebiedsbescherming

Gezien de ontwikkeling (van agrarisch naar wonen) en de afstand tot de locatie (2 km) wordt niet geacht dat dit van invloed is op het Natura 2000-gebied Rijntakken. De ontwikkeling van nieuwbouw op de locatie is niet van invloed op de waarden (verbinding, habitats, aanwezige soorten) van de op 200 m gelegen uiterwaardenonderdelen van de EHS.

Soortbescherming

Amfibieën, reptielen en vissen

Op de locatie (sloten) zijn algemene amfibiesoorten waargenomen. Voor soorten als kamsalamander en poelkikker zijn niet de juiste habitats aanwezig (poelen zonder vis, voedselarm water). Voor de rugstreeppad is de locatie mogelijk wel geschikt. Er zijn algemene vissoorten in de sloten waargenomen. De sloten zijn ongeschikt voor bittervoorn en grote modderkruiper (geen zwanenmossels, geen bagger laag, ondiep klein water). Mogelijk komt de kleine modderkruiper voor op locatie. Reptielen komen niet voor in de omgeving en geschikte habitats zijn ook niet aanwezig.

Broedvogels

Er zijn veel vogels waargenomen. De locatie biedt veel kansen als broedgebied/foerageergebied voor vogels gezien de wilde pioniersbegroeiing op locatie. Er zijn diverse nesten van meerkoet waargenomen in de sloten. In het te slopen schuurtje A zijn diverse oude nesten waargenomen (mogelijk merel).

Er zijn geen sporen van uilen gevonden in de geïnspecteerde schuren (schuur A en deels ook Bernhardstraat 40). De afwezigheid van uilen op dit erf is ook aangegeven door de bewoners. De locatie is met 5 hectare aan de kleine kant als foerageergebied voor uilen. Het terrein en de omgeving (braakliggend, schapenweide, aangrenzende erven en fruitboomgaard) zijn wel erg geschikt als jachtgebied. Er is contact opgenomen met vogelwerkgroep Tiel die in het gebied actief zijn. Ze voeren geen werkzaamheden uit in Haaften. Op basis van de output van quickscanhulp.nl zijn zowel kerkuil als steenuil binnen 0-1 km waargenomen. Ransuil is binnen 1-5 km waargenomen. Het is niet uit te sluiten dat de locatie gebruik wordt als foerageergebied door uilen.

Er zijn geen nestmogelijkheden op locatie aanwezig voor overige soorten met jaarrond beschermde nesten zoals huismus, gierwaluw of buizerd. Er wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar de mogelijke aanwezigheid van uilen. Dit wordt op dit moment uitgevoerd. De uitkomst is van belang voor de uitvoering, niet voor de procedure van het wijzigingsplan. Uitvoering van het plan kan gewoon plaatsvinden, eventueel met aanvullende maatregelen.

Zoogdieren

Op locatie zijn algemene zoogdiersoorten waargenomen. Er zijn geen mogelijkheden voor de bever of waterspitsmuis op locatie (geen groot water, bos, teveel verstoring). Deze soorten komen mogelijk in de uiterwaarden nabij voor. Voor vleermuizen is de locatie alleen geschikt als foerageergebied (geen essentiële vliegroute of verblijfplaatsen).

Ongewervelden

Op locatie zijn geen geschikte habitats aanwezig voor beschermde insecten of overige beschermde ongewervelden.

Flora

Op locatie zijn geen geschikte habitats aanwezig voor strikt beschermde flora zoals gele helmbloem (muurplant) of wilde marjolein (te voedselrijk).

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan vanuit flora en fauna voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodemkwaliteit

In opdracht van Gemeente Neerijnen heeft Geofox-Lexmond een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Enggraaf en Bernhardstraat te Haaften (Haaften-Noord). Dit onderzoek d.d. 21 juli 2015 met referentie 20151088_a2RAP is als Bijlage D toegevoegd. De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Het onderzoek heeft tot doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond) te bepalen.

In 2009 is een terreindekkend bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien de verstreken tijd is het wenselijk de onderzoeksgegevens te actualiseren. Tussen 2009 en nu is er grond en bagger toegepast op het noordelijk deel van de locatie. Op basis van beperkte informatie betrof de grond klasse achtergrondwaarde. Aangezien in de regio veel bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt (in eerder onderzoek ook licht verhoogd aangetoond op locatie) en er ook bagger op locatie is toegepast, is niet uit te sluiten dat er verhoogde gehalten met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) aanwezig zijn.

Noordelijk terrein

In de analyses zijn OCB's boven de detectielimiet gemeten. Er is geen sprake van een verontreiniging. Wat betreft de overige parameters is alleen een licht verhoogd gehalte aan zink gemeten.

Zuidelijk terrein

Er is plaatselijk maximaal een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. Formeel wordt de hypothese 'onverdacht' verworpen. De gemeten gehalten geven geen aanleiding voor nader onderzoek. Samen met voorgaand bodemonderzoek uit 2009 is de bodemkwaliteit afdoende in beeld.

Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende hinderlijke (agrarische) bedrijven:

- een glastuinbouwbedrijf aan de Enggraaf nummer 29a (in het plangebied);
- een glastuinbouwbedrijf aan de Enggraaf nummer 31 (ten noorden van het plangebied);
- een glastuinbouwbedrijf aan de Enggraaf nummer 10 (ten oosten van het plangebied);
- een glastuinbouwbedrijf aan de Bernhardstraat nummer 19 (ten westen van het plangebied);
- een autoherstelinrichting aan de Enggraaf tussen nummer 25 en 27 (ten zuiden van het plangebied);
- De multifunctionele accommodatie (MFC) aan de Bernhardstraat.

De richtafstanden van de bedrijven zijn volgens de VNG-brochure 'Bedrijven- en Milieuzonering' (2009) 50 meter voor de glastuinbouwbedrijven en MFC en 30 meter voor de autoherstelinrichting, gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het plangebied wordt aangemerkt als 'gemengd gebied'. Er dient derhalve een afstand van 30 meter te worden gerespecteerd voor het glastuinbouwbedrijf en de MFC en 10 meter voor de autoherstelinrichting.

Binnen de richtafstanden van voorgenoemde bedrijven wordt in voorliggend plan geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. De zone van de autoherstelinrichting valt over de bestemming 'Water'. De zone van de MFC binnen 'Verkeer' en 'Groen'. De zone van het glastuinbouwbedrijf is op de verbeelding aangeduid en er is in de regels opgenomen dat hier geen woningen mogen worden gebouwd.

Verder zijn er in de omgeving geen bedrijven gelegen die enige vorm van hinder veroorzaken.

4.6 Externe veiligheid

In het moederplan Haaften-Noord is uitvoerig aangetoond dat er geen belemmeringen bestaan op het gebied van externe veiligheid.

4.7 Luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van de Wet milieubeheer zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (niet) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De bouw van 75 woningen valt in deze categorie. Er is daarom geen onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk. Dit is ook al uitvoerig aangetoond in de paragraaf luchtkwaliteit in het moederplan 'Haaften-Noord'.

4.8 Archeologie

De gemeente Neerijnen wil in de bestemmingsplannen de archeologische waarden structureel meenemen in het ruimtelijke planvormingsproces. Hiertoe is een archeologische inventarisatie voor het gehele Neerijnense grondgebied uitgevoerd en aansluitend

is dit vertaald naar een archeologische verwachtingen- en beleidskaart.

Met de vaststelling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad hoeft er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gebieden met een lage verwachting worden pas vanaf één hectare vergunningplichtig gesteld.

In het plangebied zijn drie archeologische vondstvlakken aangetroffen. Alle vondstvlakken, met uitzondering van de meandergordel van Haaften, hebben een lage trefkans. De meandergordel van Haaften heeft een middelhoge trefkans op sporen uit het Neolithicum.

Doordat de bouwplannen nog niet geheel duidelijk zijn, is nog onduidelijk of en in welke mate de verschillende vondstvlakken zullen worden verstoord. Echter gezien de diepteligging van de meandergordel van Haaften is het onwaarschijnlijk dat dit archeologisch niveau zal worden gestoord door graafwerkzaamheden.

Het plangebied is vrijgegeven. Alleen indien dieper verstoord gaat worden dan 2,8 meter onder maaiveld is een vervolgonderzoek noodzakelijk om vast te stellen of er in de top van de afzettingen van de meandergordel van Haaften sprake is van een archeologische vindplaats. Het bevoegd gezag bepaalt of dit onderzoek daadwerkelijk plaats dient te vinden. Ook bepaalt het bevoegd gezag de aard en omvang van het onderzoek. Om dit te borgen ligt over het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'.

4.9 Parkeren

Voor het nieuwe woongebied hanteert de gemeente Neerijnen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied, binnen de verkeerbestemming is ruimte gereserveerd voor langsparkeerplaatsen. Daarnaast wordt er geparkeerd op eigen terrein bij (half)vrijstaande woningen. In de woonvlekken zullen ook parkeervoorzieningen worden gemaakt, afhankelijk van de verkaveling, het aantal en het type woningen.

Om te borgen dat dat er voldoende parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd zijn in de regels hiervoor voorwaarden opgenomen op basis waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst kan worden.

5 Wijze van bestemmen

Dit wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden binnen het plangebied zoals beschreven is in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de plansystematiek van dit wijzigingsplan.

5.1 Vertaling in wijzigingsplan

De stedenbouwkundige visie voor Haften-Noord is een plan op hoofdlijnen, waarin geen (gedetailleerde) verkaveling voor het nieuwe woongebied is vastgelegd. Door deze opzet bestaat bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan nog flexibiliteit om - afhankelijk van de actuele woningbehoefte - verschillende verkavelingsvoorstellen vorm te kunnen geven. Vanwege de beoogde flexibiliteit heeft het wijzigingsplan een globaal karakter. Het wijzigingsplan legt de hoofdlijnen van het nieuwe woongebied vast, maar maakt binnen dit kader verschillende verkavelingen mogelijk. De bouwmassa's en de afstanden tot de grenzen e.d. zijn wel als zodanig vastgelegd zodat de kwaliteit naar de omgeving wordt geborgd.

Binnen het plangebied is een aantal bestaande woningen van een passende bestemming voorzien. Zij worden bestemd deels als 'Wonen' en deels als 'Tuin'. Op het perceel is een bed and breakfast toegestaan en door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan een maatschappelijke voorziening worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf.

De bestaande watergangen aan de zuid- en noordzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Belangrijke groenstructuren ('Groen') en wegen ('Verkeer') in het plangebied zijn als zodanig bestemd.

De uitgeefbare gronden zijn bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn woningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen overal toegestaan. In de planregels is het maximum aantal woningen (75) vastgelegd. In de regels is bepaald dat uitsluitend grondgebonden woningen, in de vorm van vrij- staande woningen, halfvrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en patiowoningen mogen worden gerealiseerd. Voor alle woningen (met uitzondering van patiowoningen) zijn een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter opgenomen. Per woningtypologie is aangegeven hoe diep het hoofdgebouw maximaal mag zijn (10 of 12 meter). Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens (aan één of twee zijden) van 3 meter. Eind- woningen in een rij met aaneengebouwde woningen of in een rij met patiowoningen dienen op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd. Omdat wordt uitgegaan van de realisering van een dorpse woonbuurt, is in de regels bepaald dat de woningen ten minste 3 meter van de voorste perceelgrens dienen te worden gebouwd, zodat ruimte vrij blijft voor voortuinen. Dit zijn de regels zoals ze binnen de gemeente worden gehanteerd.

Het gehele plangebied is gelegen in een gebied met archeologische waarde. Daarom is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen. Voor ingrepen met een ontgraving diepte van meer dan 2,80 meter dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

6.1 Financiële haalbaarheid

Alle gronden in het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren of ontwikkelende partijen. Te zijner tijd worden, bij de verkoop van de gronden aan ontwikkelende partijen, afspraken gemaakt omtrent het te realiseren woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte. Het kostenverhaal wordt daarbij verdisconteerd in de grondprijs.

Voor de ontwikkeling van Haaften-Noord wordt een exploitatieopzet opgesteld, waarin de kosten en baten van de ontwikkeling van het gebied in beeld worden gebracht. De exploitatieopzet wordt gedurende de looptijd van de ontwikkeling periodiek geactualiseerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt een vastgelegde procedure teneinde de maatschappelijke haalbaarheid te borgen.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan 'Woongebied Haaften-Noord' heeft conform afdeling artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening en artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht van 15 oktober tot en met 25 november 2015 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan 'Woongebied Haaften-Noord' in haar vergadering van 5 januari 2016 gewijzigd vastgesteld. Er zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- De watertoets is aangescherpt naar aanleiding van het overleg met het Waterschap.
- In de toelichting is vermeld dat de ontwikkeling van het woongebied Welstandsvrij is.

Gewijzigde vaststelling

Bij de uitvoering van het plan is gebleken dat er behoefte is aan een hoger aantal woningen dat maximaal is toegestaan en aan een gewijzigde positionering van de garages bij enkele woningen in het middelste veld. Hierdoor is een gewijzigd vastgesteld wijzigingsplan nodig.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan 'Woongebied Haaften-Noord' in haar vergadering van 15 augustus 2017 gewijzigd vastgesteld. Er zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Het aantal maximaal toegestane woningen is verhoogd van 65 woningen naar 75 woningen.
- In het middelste veld is voor de hoekwoningen een afwijkende regel opgenomen met

betrekking tot de situering van aan-uit- en bijgebouwen: aan-, uit- en bijgebouwen mogen per plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende regeling bijgebouwen' gebouwd worden vóór de voorgevel van de om de hoek gelegen woningen.

