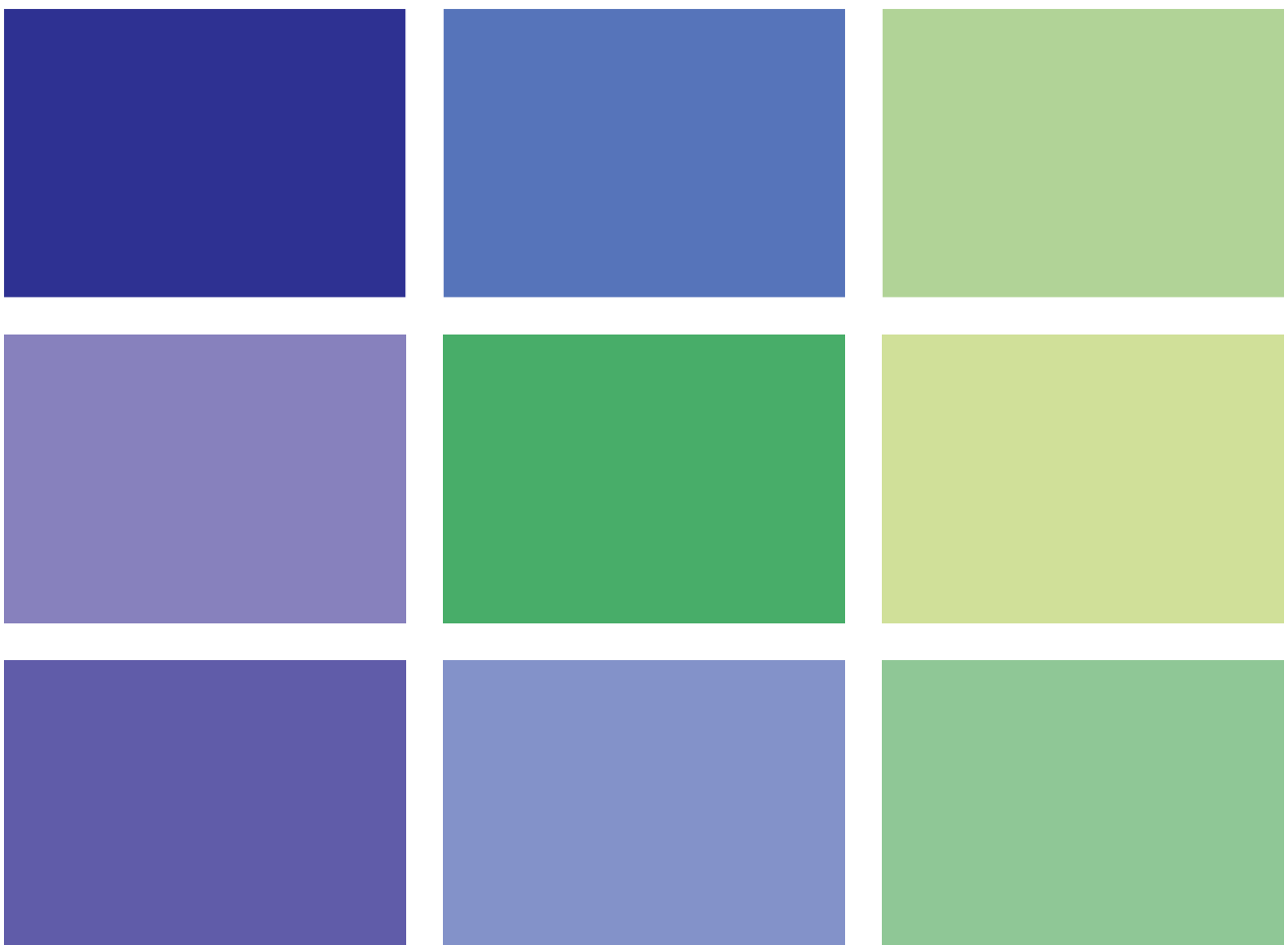


Bestemmingsplan

Kern Haaften, herziening Buitenweg 27

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Kern Haaften, herziening Buitenweg 27

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

Juli 2014

Projectgegevens:

TOE03-025.2080-01A

REG03-025.2080-01A

TEK03-025.2080-01A

Vastgesteld:

10 juli 2014

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPhaaBuitenweg27-1403

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	1
1.6	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Functionele structuur	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	18
4.6	Hinderlijke agrarische bedrijvigheid	25
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Aanbevelingen	25
4.9	Archeologie	26
4.10	Cultuurhistorie	26
4.11	Water	27
4.12	Kabels en leidingen	29
5	Planbeschrijving	31
5.1	Ruimtelijk	31
5.2	Functioneel	32
6	Juridische planopzet	33
6.1	Het juridische plan	33
6.2	Bestemmingen	33
7	Haalbaarheid	35
7.1	Financieel	35
7.2	Maatschappelijk	35

Bijlagen:

1. Verhoeven Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek Buitenweg 27 (kadastraal perceel sectie L, nummer 682 ged.), 8 oktober 2012.
2. Oranjewoud, Quicksan geluid woningbouwlocatie Buitenweg 27 Haaften. 29 mei 2013.
3. Quicksan flora en fauna herontwikkeling agrarisch perceel Buitenweg 27 Haaften. 15 oktober 2012.
4. Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kern Haaften, herziening Buitenweg 27, gemeente Neerijnen. November 2013.



Ligging plangebied binnen Haaften (Bron:Google Maps)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Intentie is om aan de Buitenweg 27 te Haaften te komen tot woningbouw op een agrarisch perceel.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Om die reden is voor het initiatief voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van 2 vrijstaande woningen met bijgebouwen aan de Buitenweg 27 te Haaften.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het voorste gedeelte van het perceel, kadastraal bekend onder L682, voorzover dit gelegen is tussen de percelen L681 en L248. Het totale oppervlak van het perceel bedraagt ca. 2650 m².

De ligging en begrenzing van het plangebied is te zien op nevenstaande afbeelding.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Haaften'. Dit bestemmingsplan is op 9 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 4 maart 2011 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het gehele plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'. Het aan de weg gelegen deel van het plangebied heeft tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.1 past de beoogde ontwikkeling, de bouw van (nieuwe) woningen met bijgebouwen, niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan

worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.6 Leeswijzer

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer. In hoofdstuk 4 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

In het tweede deel staan de regels behorende bij het bestemmingsplan. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Historische ontwikkeling

Haaften is een oud dorp. De naam Haaften wordt voor het eerst genoemd in 960 als 'Hooftens'. In dat jaar wordt Haaften vermeld in een lijst van bezittingen van de St. Maartenskerk te Utrecht, de voorloper van de huidige Dom.

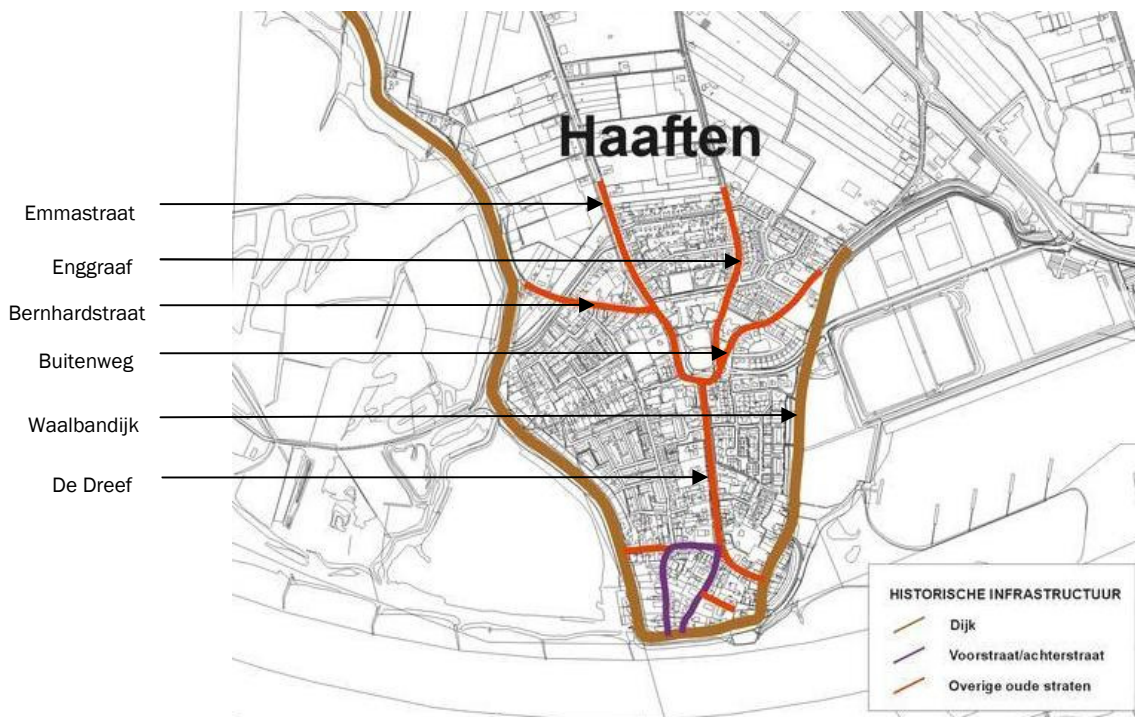
De ontstaansgeschiedenis van Haaften is nauw verbonden met de aanwezigheid van de rivier de Waal. De wijze waarop de rivier de Waal in dit gebied gronden heeft afgezet is bepalend geweest. Bij grote waterafvoer overstroomde het hele gebied. Dicht bij de hoofdstroom zetten zich grovere deeltjes af, verder van de hoofdgeul de fijnere deeltjes. Daardoor ontstond er verschil tussen de dicht bij de rivier gelegen zandige gronden (oevergronden) en de verder van de rivier gelegen zware kleigronden (komgronden). De hoger gelegen zandige (zavelige) gronden, de zogeheten oeverwallen, waren uitstekend geschikt voor de vestiging: de gronden waren vruchtbaar en relatief hoog gelegen en gemakkelijk te bewerken. Daarnaast waren de oeverwallen vanwege de hogere ligging gevrijwaard van overstromingen. Dit in tegenstelling tot de achtergelegen komgebieden.

Haaften is ontstaan op de hierboven genoemde hoger gelegen oeverwallen. Het dorp bestond in eerste instantie uitsluitend uit aan de oeverwal gelegen boerderijen met de wei- of akkerlanden erachter. De komgronden bleven onontgonnen en werden alleen in droge perioden gebruikt als extensieve weidegrond.

Tijdens de late Middeleeuwen, rond omstreeks 1200, nam -zoals vrijwel overal in Noordwest-Europa- de bevolking in het rivierengebied toe. Er ontstond meer behoefte aan landbouwgrond en veilige woonplekken. Daarom begon men de rivier te bedijken. Dit gebeurde ook in de omgeving van Haaften. Aan weerszijden van het dorp heeft men, waarschijnlijk door verleggingen van de stroom, gedwongen de dijk ver landinwaarts teruggelegd. Haaften is daardoor op een vooruit stekende punt in het landschap komen te liggen. Zie ter verduidelijking navolgende afbeelding.

De oorsprong van de kern ligt aan de zuidelijke dijk, direct aan de Waal. De kern bestond toen uit twee nagenoeg evenwijdige assen in de lengterichting van de oeverwal. Dit waren de Herenstraat en de Koningstraat. De agrarische bebouwing lag losjes gegroepeerd aan deze straten. Ter plaatse van de kerk was in de beginperiode sprake van enige verdichting en enige burgerbebouwing. De aanwezige dijkbebouwing bestond vrijwel uitsluitend uit burgerwoningen, bewoond door ambachtslieden, herbergiers, riet- en griendwerkers, landarbeiders etc.

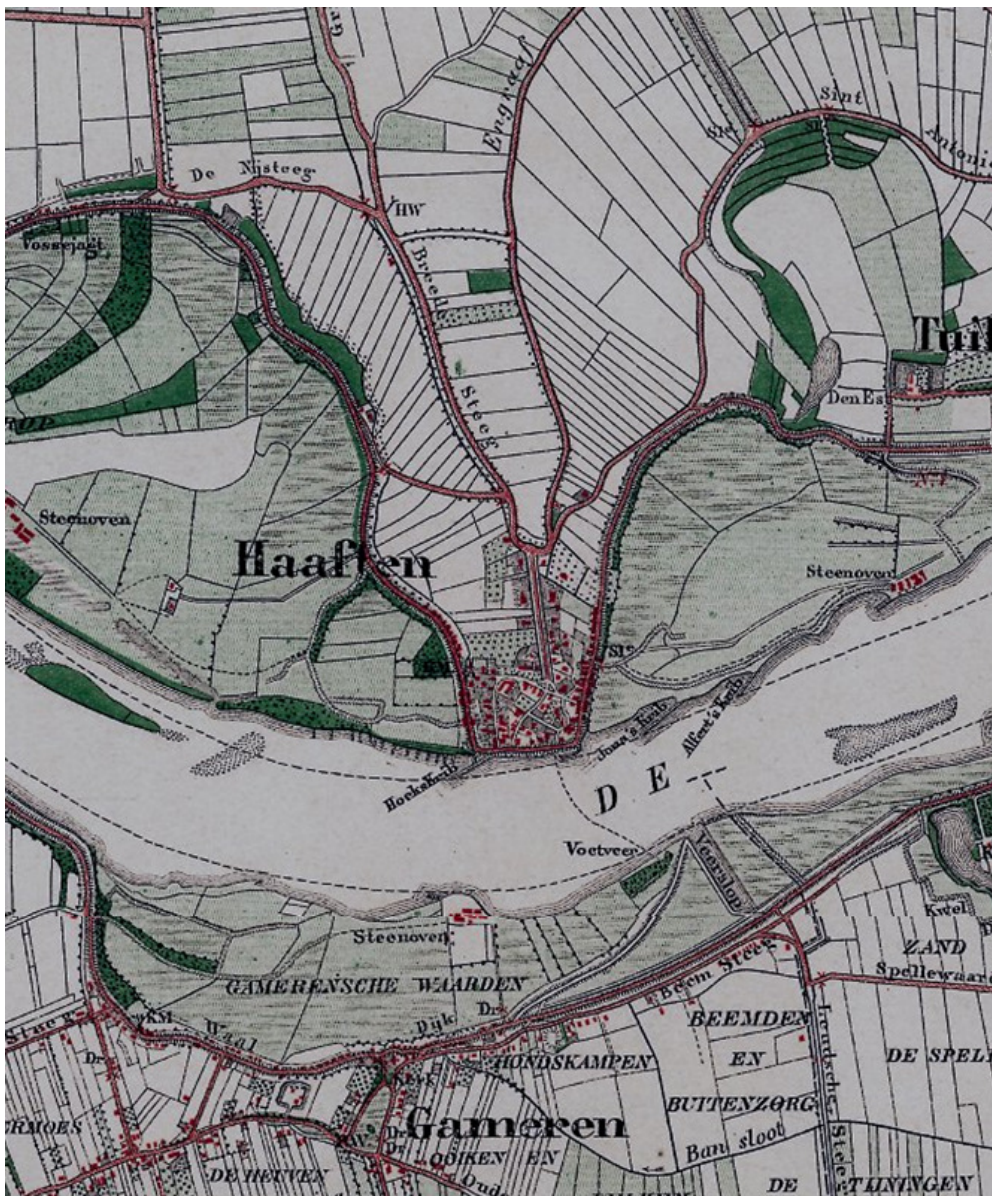
De hierboven besproken nederzettingsstructuur is kenmerkend voor veel dorpen binnen de gemeente Neerijnen. Er wordt in dit geval gesproken van 'gestrekte esdorpen'. Daarbij wordt in plaats van de Herenstraat en Koningstraat meestal gesproken van Voor- en Achterstraat. Deze straten vormden de basis van het toenmalige Haaften. De kern is van hieruit in noordelijke richting uitgegroeid. Belangrijk ten aanzien van die uitgroei was de dijkdoorbraak van de westelijke dijk in 1711. Door deze doorbraak zijn veel straten en stegen lopend naar de achterliggende weidegebieden verdwenen. Daarom heeft men toen een nieuwe weg aangelegd, de Dreef, die door zijn rechtlijnige karakter duidelijk afwijkt van de andere dorpswegen. De Dreef vormde na de dijkdoorbraak de ontwikkelingsas voor verdere uitgroei van de dorpskern. De Dreef waaiert aan de noordzijde uit in een viertal straten: de Emmastraat, de Bernhardstraat, de Enggraaf en de Buitenweg. Zie ter verduidelijking bovenstaande afbeelding.



Historische infrastructuur

Tot aan de negentiende eeuw veranderde er relatief weinig binnen de nederzettingsstructuur van de kern Haaften. De bebouwing was gelegen aan de Waalbandijk, de Dreef en aan enkele van de wegen tussen de Molenstraat en de Waalbandijk. In de periode 1850-1940 vond er enige uitbreiding en verdichting van bebouwing plaats langs bestaande wegen. Na de Tweede Wereldoorlog maakte Haaften een sterke groei door. Geplande woonuitbreidingen kwamen tot stand aan de westzijde van de Dreef (Haaf-ten-West) en de oostzijde van de Dreef (Hoge Hof). Later werd ook het gebied ten noorden van de Bovenhof (Engelenhof) ter hand genomen.

Het plangebied bevindt zich in het gebied ten noorden van de Bovenhof en sluit aan op de dorpsuitbreiding in dit gebied.



Haaften in 1872 (bron: www.watwaswaar.nl)

Het plangebied

Zoals op de historische kaart te zien is, werden de gronden in de directe omgeving van het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing te midden van weiden en boomgaarden. Het gebied kende een kleinschalige verkaveling, die ook nu nog aanwezig is.

2.2 Ruimtelijke structuur**2.2.1 Bebouwing**

Ter hoogte van het plangebied loopt de Buitenweg aan de onderkant van de dijk parallel aan de Waalbandijk. Aan de westzijde bevinden zich woningen, die zich overwegend met de kopgevel oriënteren op de Buitenweg. Deze woningen zijn opgetrokken in één of twee bouwlagen met kap en hebben een traditionele verschijningsvorm.

De Buitenweg loopt parallel aan de Waalbandijk. Aan de oostzijde van de Waalbandijk bevindt zich bedrijfsbebouwing.

2.2.2 Verkeer**Ontsluiting**

Het plangebied is gelegen aan de Buitenweg te Haaften. Deze weg vormt een toegangsweg tot het dorp vanaf de Graaf Reinaldweg. Ter hoogte van het plangebied loopt de Buitenweg aan de onderkant van de dijk parallel aan de Waalbandijk. Op korte afstand van het plangebied is het mogelijk om van de Buitenweg op de Waalbandijk te komen. Aan de westzijde bevinden zich woningen, die op de Buitenweg ontsloten worden.

Parkeren

In de openbare ruimte zijn slechts beperkt parkeerplaatsen aanwezig.

2.3 Functionele structuur

In de huidige situatie is de Buitenweg een bebouwingslint, waaraan zowel woonbebouwing als agrarische functies gesitueerd zijn.

De Buitenweg loopt ter hoogte van het plangebied parallel aan de Waalbandijk, waaraan bedrijvigheid gesitueerd is.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. 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.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Relevantie voor het plangebied

Op zich richt het nationaal beleid zich primair op grote ontwikkelingen en is het beleid als toetsingskader voor twee woningen te globaal. Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het provinciale beleid ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren.

Onderhavig plan betreft de bouw van nieuwe woningen in de kern Haaften, te midden van vele andere woningen en overige stedelijke functies. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

27 juni 2012 hebben Gedeputeerde Staten de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Deze herziening is op 5 juli 2012 in werking getreden. De Ruimtelijke Verordening wordt periodiek geactualiseerd. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005.

Deze nieuwe koers leidt overigens niet tot meer regulering. Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen.

Gemeenten worden nu vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd. Onder de Wet ruimtelijke ordening is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft dit plaats gemaakt voor algemene regels. Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen. Deze algemene regels betreffen alleen onderwerpen met een duidelijk provinciaal c.q. nationaal belang.

De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat deze verordening geen beleidswijzigingen bevat.

3.2.3 Woonvisie Gelderland

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 getiteld 'Anders wonen in de regio', is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen en is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Het KWP is in formele zin een streekplanuitwerking.

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 gebouwd wordt. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Niet alleen wordt 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. De provincie Gelderland is hierbij verdeeld in 6 regio's. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland. Voor regio Rivierenland 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.
- Woningssplitsing 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. Regio Rivierenland gaat zich richten op:

- de verhouding huur - koop. 37% van de nieuw te bouwen woningen dienen in de huursector te vallen.
- betaalbare woningen. 46% van de nieuw te bouwen woningen dienen in het betaalbare segment (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) te vallen
- nultredenwoningen. 74% van de nieuw te bouwen woningen dient geschikt te zijn of geschikt gemaakt 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.
- woningbouw op korte termijn. In samenspraak met de woningcorporaties wordt een lijst van uit te voeren projecten opgesteld, welke als basis zal dienen voor de minimaal te realiseren woningbouw voor de jaren 2010, 2011 en 2012.

- Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Voorliggende ontwikkeling voldoet aan een groot aantal beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de woonvisie, met name die genoemd onder deel a en is niet in strijd met het overige geformuleerde beleid.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevrage (kwantitatief en kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Op basis van het (regionaal) Kwalitatief Woningbouw Programma zijn 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.

Voorliggend plan is opgenomen in deze planning.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dat is voor de woningen die middels dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt het geval.

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3)

Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied. Afwegingen voor locaties buiten stedelijk gebied die in trede 3 van de duurzaamheidsladder gedaan worden, zijn hier derhalve niet van toepassing.

Conclusie

De afweging aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking laat zien dat er voldoende basis is voor onderhavig initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

Door middel van de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. In deze visie zijn de locaties aangewezen voor wonen en werken. De keuze van locaties en toekenning van prioriteiten die aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties wordt gegeven is voor de gemeente Neerijnen afhankelijk van de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit, omgevingskwaliteit en/of sociale kwaliteit die een bepaalde ontwikkeling met zich mee brengt. Het bouwen van woningen kan daarbij vanuit de volgende invalshoeken worden benaderd:

- 1 als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering: de bouw van woningen op specifieke locaties kan bijdragen aan een betere aansluiting c.q. integratie met aangrenzende woonbebouwing, dan wel een goede (of verbeterde) landschappelijke invulling;
- 2 als oplossing van een milieu- c.q. leefbaarheidsknelpunt: in gevallen waar sprake is van een (milieu)hinderlijke situatie binnen of aangrenzend aan gebieden met een overwegende woonfunctie kan woningbouw zeer aantrekkelijk zijn als alternatieve functie op de betreffende locatie;
- 3 als instrument voor volkshuisvesting voor alle doelgroepen: een gezonde woningmarkt is gebaat bij een zekere continuïteit in het aanbod, zowel in kwantiteit als kwaliteit, die beantwoordt aan de vraag;
- 4 als kostendrager voor het financieel mogelijk maken van het oplossen van ruimtelijke- en milieuknelpunten: de bouw van woningen fungeert als financiële drager voor de verplaatsing of sanering van de locatie.

Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Dit voornemen kan worden gezien als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering en is niet in strijd met het geformuleerde beleid.

3.3.2 Woonvisie Neerijnen 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.

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.

In het woningbehoefte-onderzoek van 2011 is aangegeven dat er, ondanks dat er een minimale behoefte is aan nieuwe koopwoningen, nog wel vraag is naar kavels.

De twee nieuwe woningen uit onderhavig plan zijn opgenomen in de plancapaciteit.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten uit de woonvisie en de regionale afspraken rondom afstemming van woningbouwplannen.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In het plangebied is sprake van een functiewijziging van agrarisch gebied naar wonen. Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V.

Het onderzoeksrapport d.d. 8 oktober 2012 met kenmerk B12.5077/Brfpp-01/CS is als bijlage opgenomen.

Dit onderzoek leverde de volgende conclusies:

Voor de locatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen aangezien in de bovengrond licht verhoogde gehalten voor diverse parameters zijn aangetoond. Tevens is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aangetoond.

Voorts is de teeltlaag aanvullend geanalyseerd met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging met OCB's. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de verdachte hypothese aangenomen, aangezien in de teeltlaag licht verhoogde gehalten voor bestrijdingsmiddelen zijn aangetoond.

Het betreft overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van onderhavig plangebied in voldoende mate vastgesteld en liggen er geen belemmeringen voor de geplande nieuwbouw van woningen.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk ter bepaling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft betrekking op de realisering van twee nieuwe woningen. Er is derhalve sprake van het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De Waalbandijk is ter hoogte van het plangebied aangemerkt als 30 km-weg, evenals de Buitenweg. Beide wegen hebben geen primaire ontsluitingsfunctie, maar zijn wel doorgaand van karakter. Geconstateerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er vanwege (spoor)wegverkeerslawaaï geen belemmeringen aanwezig zijn voor woningbouw.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

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 zij de circulaire's alsof deze wet zijn en anticipeert zij op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen,

- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is. Het gaat om vuurwerkverkooppunten (niet aanwezig nabij het plangebied) en andere risicobronnen waarvoor in het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden zijn opgenomen. Aangenomen wordt dat aan de veiligheidsafstanden wordt voldaan. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

Leidingen

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

Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan betreft twee woningen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van bedrijvigheid aan de Waalbandijk. Inzicht in de milieugevolgen van deze bedrijvigheid in relatie tot de te ontwikkelen woningbouw is noodzakelijk. Hiertoe is door Oranjewoud een quickscan hinderlijke bedrijvigheid verricht.

De resultaten van deze quickscan zijn hieronder weergegeven.

4.5.1 Opzet

Geluidsinvloed per bedrijf

Voor deze quickscan is gebruik gemaakt van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering, uitgegeven door de VNG. In deze publicatie zijn afstanden tussen woningen en bedrijven geformuleerd die in het kader van planontwikkeling worden aanbevolen om onder andere geluidshinder vanwege deze bedrijven zoveel mogelijk te beperken.

De in de publicatie genoemde aanbevolen afstanden hangen af van de aard van de bedrijvigheid (milieucategorie 1: licht tot milieucategorie 6: meest zwaar) en de karakteristiek van de omgeving (rustige woonomgeving, gemengd gebied, gebied met functiemenging). De basissystematiek gaat uit van een rustige woonomgeving waarvoor

aanbevolen afstanden tussen de woningen en bedrijven gelden variërend van 10 meter (milieucategorie 1) tot 1500 meter (milieucategorie 6).

Voor een zogenoemd 'gemengd gebied' kunnen de aanbevolen afstanden met 1 stap worden verlaagd. Dit betekent dat de aanbevolen afstanden hiervoor variëren van 0 meter (milieucategorie 1) tot 1000 meter (milieucategorie 6). Een gemengd gebied wordt in de VNG publicatie als volgt gekenmerkt: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied."

De in de VNG publicatie aanbevolen afstanden zijn een eerste maat voor het al dan niet voorkomen van een verhoogde kans op geluidshinder. Als aan de afstanden wordt voldaan kan worden aangenomen dat geluidshinder vanwege de bedrijven in voldoende mate wordt voorkomen en tegelijk kan worden gesteld dat bedrijven naar verwachting niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd. Er is daarom geïnventariseerd wat de afstand tussen bedrijven en de te projecteren woningen bedraagt en in hoeverre deze overeenkomt met de geformuleerde afstanden uit de VNG publicatie.

In die gevallen waar de richtafstand niet wordt gehaald, is gekeken naar demogelijkheden die bedrijven hebben op grond van de kaders binnen de Wet milieubeheer. Immers, in het kader van de Wet milieubeheer zijn de bedrijven gebonden aan onder andere geluidsgrenswaarden die volgen uit de milieuvergunning of het Activiteitenbesluit. Omdat deze geluidsgrenswaarden in de regel gelden op omliggende woningen, is in het kader van de uitgevoerde scan gekeken in hoeverre er reeds bestaande woningen in de omgeving van de bedrijven liggen. Als bestaande woningen op kortere afstand tot het betreffende bedrijf liggen dan de geprojecteerde woningen, dan betekent dit in de meeste gevallen dat hiermee voldoende bescherming voor de te realiseren woningen wordt geborgd. Tegelijk betekent dit dat de bedrijven door de te projecteren woningen niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

Als maat voor de aard van de bedrijvigheid is enerzijds gekeken naar de bedrijven die op dit moment gevestigd zijn, maar anderzijds ook naar de bedrijven die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn. Dit kunnen immers bedrijven zijn uit een hogere milieucategorie dan nu is gevestigd.

In het vigerende bestemmingsplan Kerkewaard is in de Staat van Inrichtingen een categorisering van diverse bedrijven weergegeven. Voor de verschillende bedrijfscategorieën zijn in het vigerende bestemmingsplan tot woningen aan te houden afstanden opgenomen. Deze in het bestemmingsplan opgenomen afstanden worden vergeleken met de afstand tot de te projecteren woningen om zodoende in te kunnen schatten of milieueffecten in voldoende mate worden voorkomen en of bedrijven (uitgaande van de maximale toegestane milieucategorie op basis van het bestemmingsplan) niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Tegelijk is ook gekeken naar de afstand tot bestaande woningen.

Cumulatieve geluidsinvloed bedrijven

De VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering bekijkt per bedrijf wat de aanbevolen richtafstand is in het kader van het beperken van milieuhinder en houdt hierbij geen rekening met clustering van bedrijven. Het plangebied is gesitueerd nabij een bedrijventerrein, dit betekent dat eventuele milieuhinder niet door een enkel bedrijf, maar door bedrijven tezamen wordt veroorzaakt. Om iets te kunnen zeggen over het gezamenlijke effect van de bedrijven op het bedrijventerrein, is gebruik gemaakt van onderzoeksgegevens uit een eerder uitgevoerd onderzoek door de Regio Rivierenland waarin is gekeken naar de gecumuleerde waarde van industrielawaai op basis van de methode Miedema.

4.5.2 Uitgangspunten

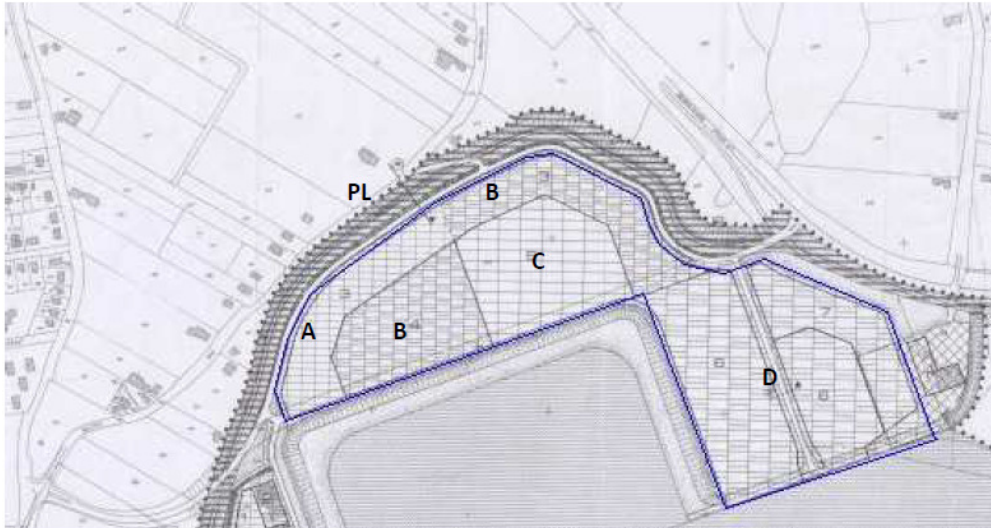
Voor deze quickscan is gebruik gemaakt van een tekening van het plangebied, zoals weergegeven in afbeelding 1. Daarnaast is voor dit onderzoek door de Gemeente Neerijnen een bedrijvenoverzicht, inclusief bedrijvencategorisering, van bedrijven binnen 300 meter van het plangebied aangeleverd. Door de gemeente Neerijnen is aangegeven dat het gebied aan de Buitenweg vanwege de lintbebouwing nabij glastuinbouw als gemengd gebied kan worden gekenmerkt. Dit betekent dat de aanbevolen richtafstanden uit de VNG publicatie met één stap kunnen worden verkleind.

Verder is gebruik gemaakt van de notitie 'Bestemmingsplan Buitenweg, Haaften', opgesteld door J. Snoeijs van de Regio Rivierenland, d.d. 2 september 2009, waarin onderzoek is gedaan naar de cumulatie van industrielawaai.



Afbeelding 1: Schetsontwerp

Om te bepalen welke bedrijfscategorieën op basis van het vigerende bestemmingsplan toelaatbaar zijn en welke aan te houden afstanden tot woningen hierbij horen, is gebruik gemaakt van de plankaart, toelichting en voorschriften behorende bij 'bestemmingsplan Kerkewaard', d.d. 26 augustus 1982. In afbeelding 2 is een deel van de plankaart weergegeven. In onderhavige quickscan zijn de geluidseffecten van bedrijven binnen het blauwomlijnde deel van het bestemmingsplan beschreven. De locatie van de geprojecteerde woningen is in afbeelding 2 met 'PL' aangeduid. De letters A t/m D corresponderen met de verschillende zones zoals deze in het bestemmingsplan zijn weergegeven.



Afbeelding 2: Plankaart bestemmingsplan Kerkewaard

Binnen de zones (A t/m D) zijn verschillende categorieën bedrijven toegestaan. Een overzicht van de categorisering is in de Staat van Inrichtingen behorende bij het bestemmingsplan weergegeven. In het bestemmingsplan zijn binnen de verschillende zones bedrijven uit de volgende categorieën toegestaan:

- Zone A: categorie 1 t/m 3a
- Zone B: categorie 1 t/m 4
- Zone C: categorie 1 t/m 5
- Zone D: categorie 1 t/m 6

4.5.3 Resultaten

Afzonderlijke invloed bedrijven

In tabel 1 zijn de resultaten van de uitgevoerde inventarisatie weergegeven. Het betreft een overzicht van alle bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied, met daarbij de aanbevolen richtafstand op basis van de VNG publicatie voor het aspect geluid en de afstand van het desbetreffende bedrijf tot de te projecteren woningen. Het gebied waar de te projecteren woningen liggen wordt door de gemeente Neerijnen, vanwege het feit dat het lintbebouwing betreft nabij glastuinbouw, ingeschaald als "gemengd gebied". Hiermee is bij het bepalen van de richtafstanden in onderstaande tabel rekening gehouden.

Tabel 1: Bedrijvenoverzicht

Bedrijf	Omschrijving	SBI code	Cat.	Aanbevolen richtafstand geluid	Afstand tot te projecteren woningen
Bakeplus	Opslag en transport van bakkerijgrondstoffen	464, 46733	2	10 meter	60 meter
Story Auto Import Export B.V.	Distributiecentrum / opslag auto's	451, 452, 454	2	10 meter	75 meter
Riverland Equipment	Distributie / opslag baggermaterieel	466.1	3.2	50 meter	75 meter
Horecaservice Beesd B.V.	Horeca groothandel	464, 46733, 4637	2	10 meter	65 meter
Edgard Vermaas Transport	Transportbedrijf	494	3.2	50 meter	125 meter
Van Uden H.S. Express B.V.	Distributiecentrum levensmiddelen	52102, 52109, 5221	3.2	50 meter	195 meter
Van Tuijl Beheer B.V.	Kunststof bloempotten	222	3.2	50 meter	280 meter
Wakkermans Interlec ¹	Elektrotechnisch bureau	nb	2	10 meter	180 meter
Brals ¹	Glastuinbouw, snijbloementeel	011, 012, 013	2	10 meter	200 meter

1: Deze bedrijven zijn niet op bedrijventerrein Kerkewaard gelegen.

Uit het bedrijvenoverzicht in tabel 1 blijkt dat voor alle bedrijven de aanbevolen richtafstand voor geluid wordt gehaald. Op basis van de VNG publicatie is er vanwege deze bedrijven voldoende borging van het beschermingsniveau ter plaatse van de te projecteren woningen.

Naast de mogelijke geluidsinvloeden vanwege de bestaande bedrijven op de te projecteren woningen is tevens gekeken naar de invloed van de te projecteren woningen op de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven. Ingevolge de Wabo zijn bedrijven gebonden aan geluidgrenswaarden. Voor de bedrijven uit tabel 1 geldt dat zij onder het regime van het Activiteitenbesluit vallen. Dit betekent dat de standaard geluidsvorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing zijn (met uitzondering van Brals, waarvoor in verband met het overgangsrecht nog de geluidsvorschriften uit het Besluit glastuinbouw van toepassing zijn). Deze geluidsvorschriften bevatten grenswaarden voor de geluidsbelasting op woningen waaraan het bedrijf dient te voldoen. In onderhavige situatie bevinden zich in de nabijheid van de bedrijven welke het dichtst bij het plangebied zijn gelegen (met name Bakeplus, Story Auto Import Export B.V., Riverland Equipment, Horecaservice Beesd B.V.) bestaande woningen in vergelijkbare richting en op vergelijkbare of kortere afstand als de te projecteren woningen. Bedrijven worden daarom, vanuit akoestisch oogpunt, naar verwachting niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Inventarisatie milieucategorieën op basis van het bestemmingsplan

De resultaten van de globale inventarisatie van de toegestane milieucategorieën op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn in tabel 2 weergegeven. In de tabel is weergegeven welke minimale richtafstand op basis van het bestemmingsplan voor de hoogste categorie in de betreffende zone in acht moet worden genomen.

Tabel 2: Inventarisatie milieucategorieën

Bestemmingsplan	Afstand zoals opgenomen in het bestemmingsplan	Afstand tot te projecteren woningen
Zone A - 1 t/m 3a	n.v.t. ¹	60 meter
Zone B - 1 t/m 4	100 meter	75 meter
Zone C - 1 t/m 5	250 meter	120 meter
Zone D - 1 t/m 6	500 meter	350 meter

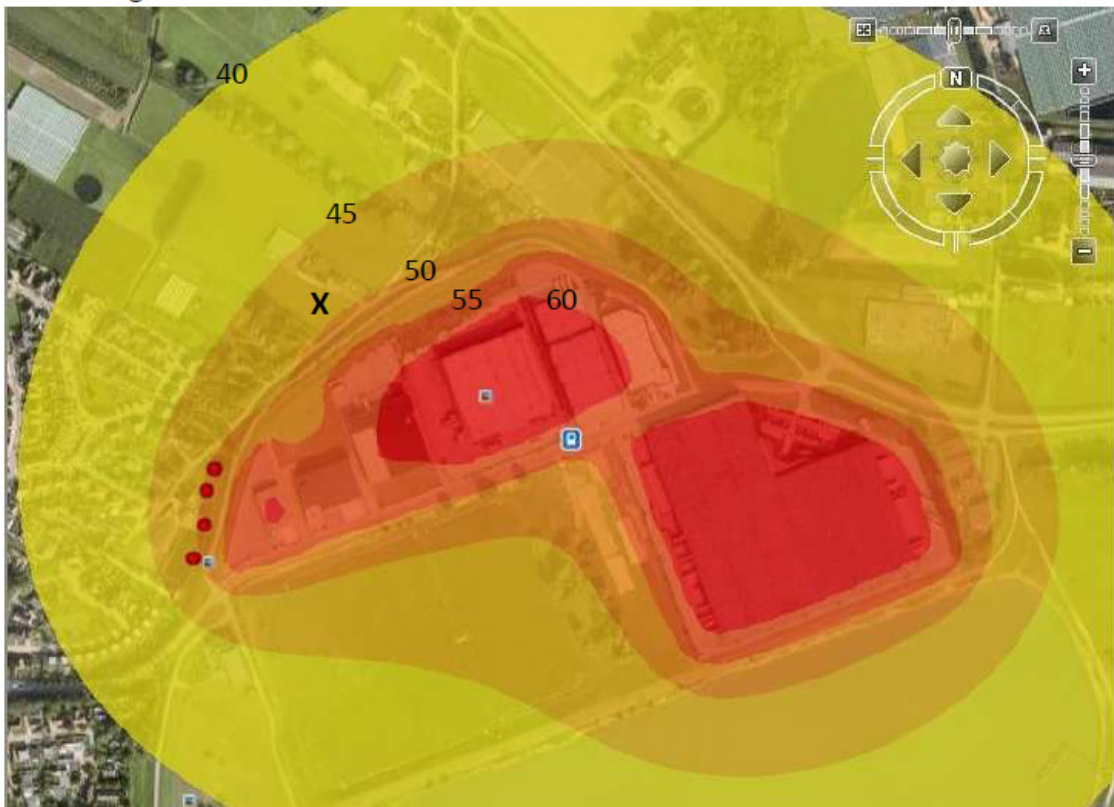
1: Bedrijven welke vallen onder categorie 3a zijn toelaatbaar aan de rand van woonbebouwing, zodanig dat aan- en afvoer geen overlast voor de woonomgeving oplevert. Een minimale richtafstand is voor deze categorie niet opgenomen.

Uit tabel 2 blijkt dat te projecteren woningen deels op kortere afstand zijn gesitueerd dan de in het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein opgenomen aan te houden afstanden tot woningen. Dit geldt voor een deel van de zones B, C en D. Echter ten opzichte van deze zones zijn bestaande woningen op kortere of vergelijkbare afstand gelegen. De bestaande woningen reguleren de invulling van het terrein op basis van het vigerende bestemmingsplan al zodanig dat door de nu nieuw te projecteren woningen er geen sprake is van een extra belemmering.

Het vigerende bestemmingsplan zal binnenkort worden geactualiseerd. Het uitgangspunt bij de actualisatie van dit bestemmingsplan is daar waar mogelijk het handhaven van de bestaande milieucategorieën in de planologische situatie. Wanneer dit niet mogelijk blijkt op basis van bestaande gevoelige objecten in de omgeving, zal er vanuit deze gevoelige objecten inwaarts gezoned worden. Daar het plangebied tussen bestaande bebouwing is geprojecteerd, is niet te verwachten dat het plangebied tot (meer) beperkingen m.b.t. milieucategorisering in het bestemmingsplan leidt dan op basis van de huidige bebouwing het geval is. Dit wordt ook bevestigd in het concept voorontwerpbestemmingsplan.

Gecumuleerde waarde

Voor de beoordeling van geluidsbelasting is in deze beschouwing ook naar het onderzoek van de regio Rivierenland gekeken. In dit onderzoek is aan de verschillende bedrijfscategorieën een geluidemissie (etmaalwaarde) gekoppeld. De emissiewaarden zijn vervolgens gecumuleerd en door middel van geluidscontouren weergegeven. In afbeelding 3 zijn de geluidscontouren weergegeven. De locatie van het plangebied is in deze figuur met X aangegeven.



Afbeelding 3: Gecumuleerde waarde industrielawaai

In afbeelding 3 is zichtbaar dat de beoogde locatie van de te projecteren woningen binnen de geluidscontour 45 - 50 dB(A) ligt. In genoemde notitie wordt voor de beoordeling van de diverse geluidsklassen gebruik gemaakt van de methode Miedema. Een geluidsbelasting beneden de 50 dB(A) wordt volgens deze methode geclassificeerd met de milieukwaliteit: 'goed'

4.5.4 Conclusie

In deze quickscan is een beschouwing gemaakt waarin inzicht is gegeven in de geluidsgevolgen van de bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied. Hiertoe is gebruik gemaakt van VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), de relatie tussen de ligging van bestaande woningen en de Wet milieubeheer, het vigerende bestemmingsplan en het onderzoek van de Regio Rivierenland waarin de gecumuleerde waarde van industrielawaai is bepaald.

Op basis van de resultaten van deze quickscan kan worden geconcludeerd dat er geen verhoogde kans op hinder voor het plangebied te verwachten is. Daarnaast heeft de ontwikkeling van het plangebied geen belemmering voor het functioneren van bestaande en eventueel nieuw te vestigen bedrijven tot gevolg.

4.6 Hinderlijke agrarische bedrijvigheid

In de nabijheid van de planlocatie is de bestemming 'agrarisch' gesitueerd. In het vigerende bestemmingsplan is achter het bouwblok voor de bedrijfswoning een bouwblok gesitueerd, waar agrarische activiteiten mogelijk zijn. De binnen dit bouwblok gesitueerde kas zal worden gesloopt.

Een ander agrarisch bouwblok binnen deze bestemming ligt op afstand. Blijkens de luchtfoto is het westelijk deel van het agrarisch perceel in gebruik voor glastuinbouw. Voor kassen geldt een grootste afstand van 30 m, tenzij het champignonkwekerijen met mestfermentatie betreft. Dan geldt een grootste afstand van 100 m vanwege geur. De nieuwe woningen worden op meer dan 30 m van de kassen gesitueerd.

Vanwege agrarische bedrijvigheid is er geen belemmering aanwezig voor woningbouw.

4.7 Flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is in september 2012 een quickscan flora en fauna verricht. Hierover is op 15 oktober 2012 gerapporteerd. De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusies luiden als volgt:

4.7.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de nieuwbouw. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de grote afstand en de omvang van de ontwikkeling wordt geen effect van de bouw op het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' verwacht.

4.7.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten en broedvogels

In het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Aanbevelingen

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd. De aanbevelingen voor wat betreft vogels hangen direct samen met de verbodsbepalingen uit de

Flora- en faunawet. Indien die aanbevelingen niet in acht worden genomen, dan bestaat het risico dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

4.8.1 Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

4.8.2 Vleermuizen

Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden. Daarnaast willen wij erop attenderen dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

4.9 Archeologie

De gronden binnen het plangebied hebben een vigerende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De als zodanig aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten. Het plangebied heeft een totaaloppervlak van 2650 m².

Wel blijft de verplichting dat eventuele vondsten direct gemeld dienen te worden bij het bevoegd gezag.

4.10 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied niet aangemerkt als 'Cultuurhistorisch aandachtsgebied'. In en nabij het plangebied zijn ook geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er

andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling. De Waalbandijk is gekwalificeerd als cultuurhistorisch lijnelement. De Buitenweg in de nabijheid van het plangebied eveneens. De ontwikkeling van vrijstaande woningen in verspringende rooilijn aan de Buitenweg past bij de bebouwingsstructuur van dit historische bebouwingslint dat wordt gekenmerkt door (in oorsprong agrarische) woonbebouwing dat in verspringende rooilijn aan de weg ligt met (in oorsprong) de bedrijfsbebouwing erachter.

4.11 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in oktober 2012 navolgende watertoets opgesteld.

4.11.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Neerijnen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Neerijnen opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Neerijnen gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.11.2 Locatiestudie

In de huidige situatie is de locatie aan de Buitenweg onverhard en wordt aan de zuidzijde begrensd door een C-watergang, watergang, die alleen een waterbergende functie heeft. Tevens bevindt het plangebied zich in de nabijheid van de Waalbandijk. Op basis van de Keur van het Waterschap Rivierenland is de Waalbandijk een primaire waterkering. In de Keur van het Waterschap Rivierenland is vastgelegd dat een primaire waterkering een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone kent. Voor activiteiten in de keurzones van een primaire waterkering geldt een ontheffingsplicht op grond van de Keur. Op basis van www.dewatertoets.nl is geconcludeerd dat het plangebied is gelegen binnen de kernzone, de beschermingszone en de buitenbeschermingszone.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 2,3 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 60 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 155 cm onder maaiveld (wateratlas Gelderland). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zware zavel en lichte klei. Deze gronden zijn geclassificeerd als een kalkhoudende poldervaaggrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is op basis van de waterkanskaart van Rivierenland geconcludeerd dat het plangebied geschikt tot zeer geschikt voor stedelijke uitbreiding, op basis van ophoging, infiltratie, rivierkwel en afbouw onttrekkingen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee woningen met bijgebouwen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	200*
Terreinverharding	0	200**
Onverhard terrein	2.530	2.130
Totaal	2.530	2.530

* aanname voor één (grote) vrijstaande woning (100 m²)

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlakte vrijstaande woning

4.11.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voor plannen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 400 m². De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de Digitale Watertoets van het Waterschap Rivierenland.

Met betrekking tot de Waalbandijk is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan ten behoeve van de aanleg, instandhouding en/of bescherming van deze primaire waterkering en dient bij het voorliggend initiatief rekening te worden gehouden met het profiel van vrije ruimte.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden riooleringssysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Gezien de situering nabij een C-watergang, alsmede de ligging nabij een primaire waterkering, dient de normale watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd worden.

4.12 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er heeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.



De heer T. van Giessen

Schetsvoorstel twee nieuwe woningen Buitenweg Haften

januari 2014

projectnummer: PSD01-0251990-01c

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Schetsontwerp

5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

5.1 Ruimtelijk

5.1.1 Bebouwing

Nevenstaande schets betreft de herontwikkeling van een deel van een agrarisch perceel ten behoeve van de bouw van twee woningen aan de Buitenweg 27 te Haaften.

Het te ontwikkelen perceel is thans in gebruik voor de teelt van kleinfruit (bramen). Het ligt aan de Buitenweg die, parallel aan de Waalbandijk een ondergeschikte ontsluitingsweg naar Haaften vormt.

Blijkens de Ruimtelijke Verordening Gelderland ligt het perceel binnen de zoekzone wonen en werken bij het stedelijk gebied van Haaften. Deze zoekzone omvat het gehele perceel L681 en L682. Op termijn is dit gebied als woonuitbreidingsgebied voor Haaften in beeld.

Aan de overzijde van de Waalbandijk is bedrijvigheid gesitueerd. Deze bedrijvigheid wordt vanaf de Buitenweg, goeddeels aan het oog onttrokken door de Waalbandijk.

Voor het toekomstige woongebied zijn er mogelijkheden om aan te sluiten op de bestaande woonstraten in het bestaande woongebied ten zuiden ervan. Op de schets staat aangegeven welke plek als voor de hand liggend wordt gezien om het toekomstige woongebied op de Buitenweg aan te sluiten (ter hoogte van de verbinding tussen Buitenweg en Waalbandijk).

Het plangebied waar woningbouw gewenst wordt is circa 37 m breed en biedt daarmee ruime mogelijkheden om twee vrijstaande woningen te situeren. Hiermee wordt de gemiddelde perceelsbreedte circa 18 m waarmee goed aangesloten wordt op de overwegende gemiddelde woonperceelsbreedte langs de Buitenweg, die vergelijkbaar is. Op deze manier wordt de bestaande bebouwingsstructuur en het bestaande dichtheidsbeeld langs de Buitenweg op de meest logische manier doorgezet langs het toekomstige woongebied. Door de perceelsdiepte blijft het lint van de Buitenweg zich – ook in de toekomst wanneer ten westen van de Buitenweg bebouwing gesitueerd wordt – ruimtelijk onderscheiden.

De bebouwing kan, evenals de bestaande bebouwing ten zuiden van het plangebied langs de Buitenweg worden opgetrokken in twee bouwlagen met kap.

5.1.2 Verkeer

Ontsluiting

De nieuwe woningen worden rechtstreeks ontsloten op de Buitenweg. Deze weg vormt een toegangsweg tot Haaften vanaf de Graaf Reinaldweg en volstaat derhalve goed als ontsluiting.

Parkeren

Het plan beoogt de bouw van nieuwe woningen. Voor deze woningen geldt, conform de gemeentelijke parkeernormen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost. Omdat het om relatief ruime woonpercelen gaat, zijn hiervoor voldoende ruimtelijke mogelijkheden aanwezig.

5.2 Functioneel

Zoals geconstateerd, is de Buitenweg een bebouwingslint dat aan de oostzijde is bebouwd met woonbebouwing en ten noorden daarvan agrarische functies. De toevoeging van twee vrijstaande woningen, aansluitend aan de huidige woonbebouwing ten zuiden van het plangebied past goed binnen de functionele structuur van dit deel van Haaften.

6 Juridische planopzet

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart). Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Neerijnen en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Tevens zijn de gronden bestemd voor erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. De bebouwingsregels voor deze erkers en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.2 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, en aanbouwen en bijgebouwen.

Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie.

6.2.3 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

6.2.4 Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- c verhardingen;
- d groenvoorzieningen.

Voor het bouwen op of in deze gronden is de Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Daarnaast wordt er ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Buitenweg 27' heeft van 9 augustus tot en met 19 september 2013 voor iedereen ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Neerijnen. Eveneens was het plan te raadplegen op de website van de gemeente.

Er zijn 5 inspraakreacties ingediend. Waterschap Rivierenland heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd.

Beantwoording van inspraak en vooroverleg heeft plaatsgehad in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kern Haaften, herziening Buitenweg 27' die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

In haar vooroverlegreactie verzoekt het Waterschap Rivierenland om zowel de verbeelding als regels aan te passen op de nieuwe regeling voor de waterkering (kernzone) en bijbehorende beschermingszone. De ontwikkeling dient buiten de beschermingszone te worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie wordt de bestemming Waterstaat - Waterkering' aangepast op de voorbeeldregels en kaart van het Waterschap. Daarnaast wordt de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - dijk 1 toegevoegd. Deze aanpassing heeft als gevolg dat de bouwvlakken moeten worden verschoven zodat zij buiten de vrijwaringszone komen te liggen.

In een van de inspraakreacties wordt aangegeven dat het bouwen van twee woningen niet past binnen het vigerende beleid. In antwoord hierop is aangegeven dat in het woningbehoefteonderzoek van 2011 is vermeld dat er weliswaar een minimale behoefte is aan nieuwe koopwoningen, maar dat er nog wel een vraag is naar kavels. De twee nieuwe woningen zijn opgenomen in de plancapaciteit. De toelichting bij het bestemmingsplan is met deze informatie aangevuld.

De overige reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

7.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Buitenweg 27' heeft conform artikel 3.8 e.v. van de Wro van 28 februari tot en met 10 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 10 juli 2014.