



Bestemmingsplan Kern Haaften, Herziening Buitenweg 39

Gemeente Neerijnen

Bestemmingsplan Kern Haaften, Herziening Buitenweg 39

Gemeente Neerijnen

Projectgegevens:

TOE03-0253651-01A

REG03-0253651-01A

TEK03-0253651-01A

Datum:

6 april 2017

Vastgesteld:

30 maart 2017

Identificatienummer:

NL.IMRO.0304.BPhaaBuitenweg39-1703

Opdrachtgever

Thijs van Giessen

Prins Willem Alexanderstraat 19

5311 CB Gameren

Datum vrijgave

06-04-2017

Opsteller(s)

HvG, NT, MS, RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

C8

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

T. (0162) 48 75 00
E. roel.dekker@croonenburo5.com

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	4
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Het plangebied	7
2.3	Ruimtelijke structuur	7
2.4	Verkeer	7
2.5	Functionele structuur	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Externe veiligheid	15
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	18
4.6	Hinderlijke agrarische bedrijvigheid	20
4.7	Flora en fauna	20
4.8	Archeologie	20
4.9	Cultuurhistorie	21
4.10	Water	21
5	Planbeschrijving	23
5.1	Ruimtelijk	23
5.2	Functioneel	24
6	Juridische planopzet	25
6.1	Het juridische plan	25
6.2	Bestemmingen	25

7	Haalbaarheid	27
7.1	Financieel	27
7.2	Maatschappelijk	27

Bijlagen:

1. Historisch en verkennend bodemonderzoek en indicatief onderzoek naar asbest puinstabilisatie, Verhoeven Milieutechniek B.V, 6 juni 2016
2. Nota beantwoording inspraak en vooroverleg
3. Nota zienswijzen



Ligging plangebied binnen Haaften (Bron:Globespotter)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Intentie is om de agrarische bestemming met bedrijfswoning aan de Buitenweg 39 te Haaften om te zetten in een woonbestemming met burgerwoning.

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

Het huidige gebruik van het plangebied is in strijd met het bestemmingsplan. Doel van voorliggend bestemmingsplan is het omzetten van de bedrijfswoning behorende bij de agrarische bestemming tot een burgerwoning. Deze bestemming past beter bij het feitelijke gebruik van het betreffende perceel. De initiatiefnemer is verder geen ruimtelijke veranderingen aan de bestaande situatie voornemens.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het voorste gehele perceel gelegen aan de Buitenweg 39, kadastraal bekend onder L681.

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 de dubbelbestemming 'Waterstaat –waterkering'. Tevens zijn er in het plangebied twee bouwvlakken aangeduid voor een bedrijfswoning en bedrijfsgebouw.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.1 past de beoogde bestemming van het plangebied, een burgerwoning, 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 gebruikelijk 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 'Haaftens'. 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.

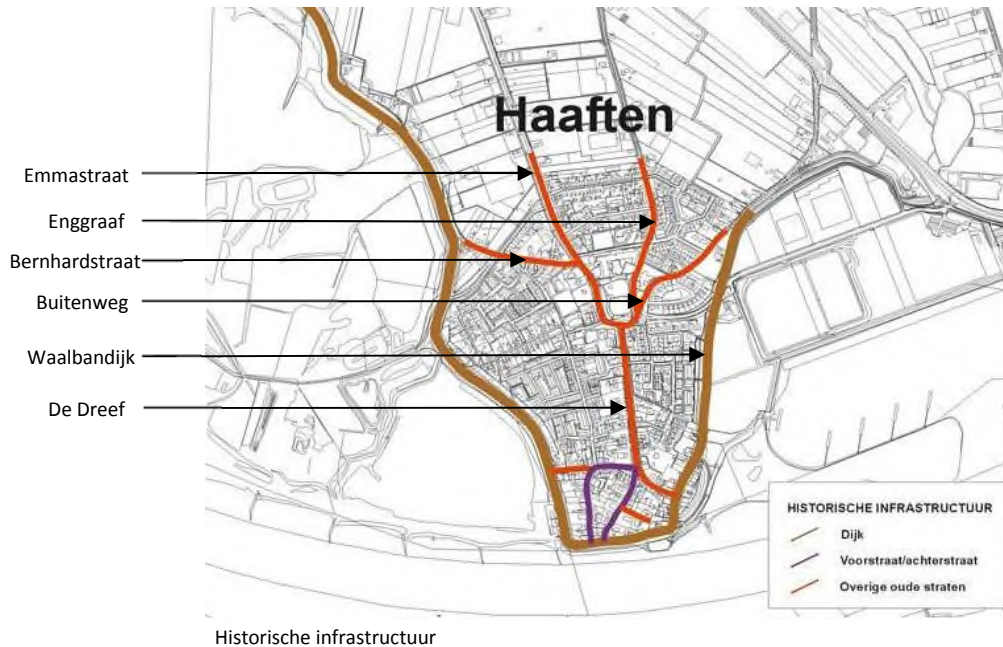
Haaften is ontstaan op de hierboven genoemde hoger gelegen oeverwallen. Het dorp bestond in eerste instantie uitsluitend uit aan de oeverwal gelegen boerderijen met de wei- of akkerlanden erachter. De komgronden bleven onontgonnen en werden alleen in droge perioden gebruikt als extensieve weidegrond.

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.



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.



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

Na de Tweede Wereldoorlog maakte Haaften een sterke groei door. Geplande woonuitbreidingen kwamen tot stand aan de westzijde van de Dreef (Haaften-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.

2.2 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.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwing

Ter plaatse van het plangebied zal de bestaande bebouwing gehandhaafd blijven, het betreft hierbij een woning met bijgebouw (garage). 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.

2.4 Verkeer

2.4.1 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.

2.4.1.1 Parkeren

In de openbare ruimte zijn slechts beperkt parkeerplaatsen aanwezig.

2.5 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.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 3.4 van deze toelichting).

Relevantie voor het plangebied

Op zich richt het nationaal beleid zich primair op grote ontwikkelingen en is het beleid als toetsingskader voor het omzetten van een agrarische- tot woonbestemming te globaal. Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de 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 provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, met als hoofdthema's:

- Divers Gelderland - regionale verschillen en regionale identiteit;
- Dynamisch Gelderland - ambities op ruimtelijk-economisch vlak, waaronder wonen, werken en mobiliteit;
- Mooi Gelderland - bescherming en ontwikkeling van Gelderse kwaliteiten als cultuurhistorie, natuur, water en ondergrond.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. 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).

Relevantie voor plangebied

De bestaande situatie op het plangebied blijft gehandhaafd, het initiatief betreft enkel een juridische wijziging van de bestemmingsregels zodat deze beter aansluiten op het feitelijke gebruik van het plangebied. Van verdere stedelijke ontwikkeling is geen sprake. Het toetsen van het initiatief aan de provinciale ladder voor duurzaam ruimte gebruik is daarom niet aan de orde.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld op 24 september 2014. 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). Er is geen sprake van het toevoegen van woningen in voorliggend initiatief, dus er zijn geen aanvullende eisen vanuit de Omgevingsverordening van toepassing.

In de Omgevingsverordening zijn ook het Gelders Natuurnetwerk (GNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) en de zogenaamde Groene Ontwikkelingszone (GO) vastgelegd.

De gronden van het plangebied van dit bestemmingsplan liggen maken geen deel van het GNN of de GO. Het plangebied ligt ook niet binnen een waardevol landschap, waarvoor beschermende regels gelden ingevolge de Omgevingsverordening, of binnen een milieubeschermingsgebied (zoals een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied). Voor het plangebied gelden derhalve geen bijzondere regels vanuit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 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 ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Relevantie voor plangebied

Het handhaven van de bestaande situatie, waarbij de agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning, is geen vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op voorliggend initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

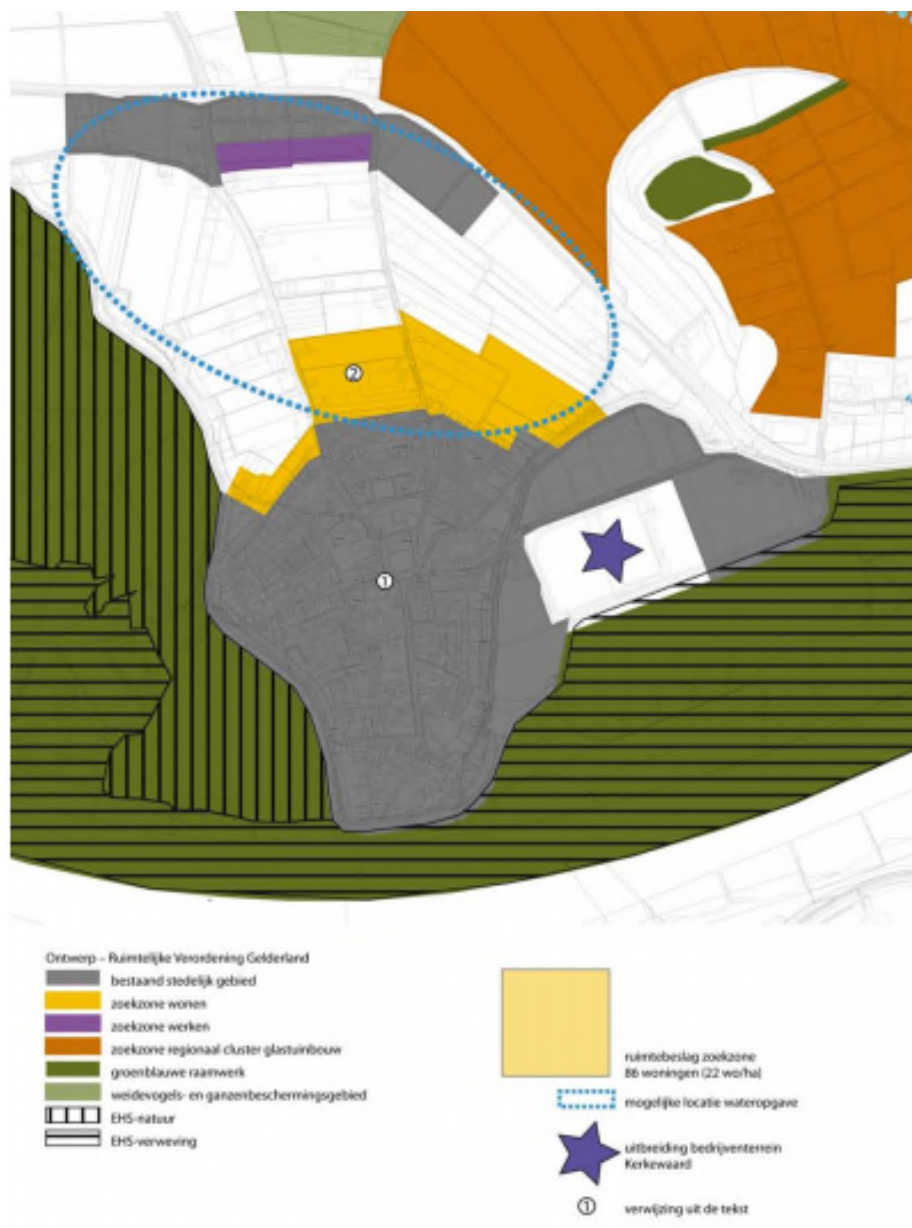
3.3.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

De gemeente Neerijnen is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie, de Structuurvisie Neerijnen 2020. Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Tot die tijd geldt de Visie Wonen en Werken 2002-2011 als structuurvisie. In 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.

Ten aanzien van het zoeken van ruimte voor woningen en bedrijvigheid is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar het invullen van inbreidingslocaties. De hoofdkoers is gericht op behoud van de huidige ruimtelijke structuur en het accentueren van de eigen identiteit en leefbaarheid van de kernen.

3.3.2 Structuurvisie Neerijnen 2020

Zowel vanwege de wettelijke verplichting om over een structuurvisie te beschikken, als vanwege beleidsinhoudelijke motieven, wordt momenteel de 'Structuurvisie Neerijnen 2020' opgesteld. De structuurvisie is nog niet vastgesteld. Deelproduct 1 van de structuurvisie is gereed en betreft de inventarisatie, knelpunten en keuzes. Voor iedere kern is in dit deel van de structuurvisie in beeld gebracht in hoeverre het vigerende beleid van de provincie (Ruimtelijke Verordening) en de gemeente (Visie Wonen en Werken 2002-2011, Woonvisie Neerijnen) nog overeenstemt met de gewenste ruimtelijke koers.



Kaartbeeld Haaften (deel 1 Structuurvisie Neerijnen 2020)

Ter plaatse van het plangebied is een zoekzone Wonen opgenomen. In de Structuurvisie zijn ontwikkelingen met betrekking tot burgerwoningen binnen het plangebied dus voorzien. De stedenbouwkundige structuur blijft bovendien onveranderd.

3.3.3 Uitwerking Woonvisie

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad de Uitwerking Woonvisie vastgesteld.. Deze is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat begin 2011 is uitgevoerd.

In de Uitwerking Woonvisie zijn drie scenario's beschreven:

- 1 bouwen in elk dorp conform behoefte: elk dorp mag uitbreiden, wat leidt tot schrappen/faseren van een aantal plannen op de prioriteitenlijst;
- 2 drie-kernenbeleid: clustering van woningen (en voorzieningen) in de drie hoofdkernen Haaften, Waardenburg en Ophemert, waar in dat geval meer mag worden gebouwd dan de eigen behoefte, zodat het voorzieningenniveau in stand kan blijven;
- 3 drie-kernenbeleid plus: clustering van woningbouw in drie clusters rond de hoofdkernen, waarbij woningbouw bedoeld is voor opvang van de behoefte binnen de clusters, maar ook van behoefte buiten de clusters. De volgende clusters ('pluskernen') worden onderscheiden: Haaften/Hellouw, Waardenburg/Tuil en Ophemert/ Varik.

De gemeenteraad heeft besloten om te kiezen voor scenario 3. Voorliggend bestemmingsplan maakt binnen een 'pluskern' het bestemmen van een bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning mogelijk en is daarmee passend binnen de uitwerking van de woonvisie.

3.3.4 Erfgoedverordening Neerijnen

Een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is de Erfgoedverordening Neerijnen 2010. In deze verordening zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van gemeentelijke monumenten. In de erfgoedverordening is bepaald dat gemeentelijke monumenten zonder vergunning niet mogen worden beschadigd of vernield. Voor wijzigingen aan een monument is in vrijwel alle gevallen een vergunning benodigd. Dit betreft zowel het inwendige van het monument als de buitenkant. Voor ondergeschikte werkzaamheden (zoals onderhoud) kan het college van burgemeester en wethouders nadere regels stellen aan de uitvoering van de werkzaamheden, waardoor geen vergunning nodig is. Vaak is ook voor het bijbouwen van een bijgebouw op het perceel een vergunning nodig. De procedure voor het verlenen van een vergunning voor ingrepen aan een monument is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij monumenten zijn slechts zeer beperkt mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.

Binnen het plangebied blijft de bestaande situatie gehandhaafd, waardoor de Erfgoedverordening Neerijnen niet van toepassing is.

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 bodemonderzoek¹ uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V.

Uit dit onderzoek blijkt dat voor het perceel dat in het voorliggend bestemmingsplan wordt bestemd voor 'Wonen' er licht verhoogde gehalten zijn gevonden voor zware metalen als cadmium, lood en zink alsmede voor PAK's (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) en minerale olie. Tevens is in het grondwater een licht verhoogde concentratie barium gevonden. Echter wordt bij elk van de gevonden waarden de achtergrond- en de streefwaarden niet overschreden. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Uit de resultaten voor het indicatief onderzoek naar asbest blijkt dat er geen asbest is aangetroffen in de aanwezige puinlaag. Een verkennend of nader onderzoek naar asbest wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De gronden ter plaatse worden, gezien de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse voldoende geacht voor de functiewijziging. Met het verkennend onderzoek is de bodemkwaliteit voldoende vastgesteld. Omdat ter plaatse sprake is van uitsluitend de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en geen bouwactiviteiten zullen plaats vinden is geen onderzoek gedaan onder de bestaande woning.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bestemming van geluidsgevoelige functies mogelijk worden 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.

¹ Historisch onderzoek en verkennend bodemonderzoek en indicatief onderzoek naar asbest puinstabilisatie, Buitenweg 27 (kadastraal perceel sectie L, nummer 681) te Haaften, Verhoeven Milieutechniek B.V., 6 juni 2016

De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft betrekking op de wijziging van de bestemming van agrarisch bedrijf naar wonen, welke meer conform het feitelijke gebruik is. Er is derhalve geen sprake van het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De Waalbandijk is ter hoogte van het plangebied daarnaast 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

4.3.1 Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Neerijnen wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen is de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Op basis van de aard en de omvang van risicobronnen in de nabijheid van kwetsbare functies kan worden gesteld dat de gemeente momenteel een relatief laag risicoprofiel heeft. Dit wil de gemeente zo houden. Het doel van de beleidsvisie is om een toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. Voor de toepassing van het externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerreinen en landelijk gebied. Risicobronnen en (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden zoveel mogelijk gescheiden.

In woongebieden en in landelijk gebied worden daarom geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Gebiedseigen en functiegerelateerde bedrijven met een beperkte risicobelasting kunnen eventueel gemotiveerd worden toegestaan.

De beleidsvisie focust op nieuwe situaties. Voor voorliggend initiatief geldt dat in feite de bestaande situatie gehandhaafd blijft. Desalniettemin wordt, vanwege de gevoelige functie van het plangebied, de relevante aspecten van de externe veiligheid beschreven.

4.3.2 Wet en regelgeving

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt 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 ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. 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

Transportroutes

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 16 juni 2016 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

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.

4.3.2.1 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Wel is de locatie gelegen binnen het invloedsgebied van de Waal en de Betuweroute. In het kader van artikel 9 van Bevt heeft de veiligheidsregio in dit kader advies uitgebracht ten aanzien van externe veiligheid. 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, 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 een bestemmingswijziging waarbij de bestaande bebouwing niet wordt gewijzigd. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Ook al betreft het plangebied een bestaande woning waarin in de huidige situatie geen noemenswaardige hinder van de bedrijvigheid in de omgeving wordt waargenomen, wordt voor de volledigheid omstandigheden met betrekking tot de bedrijfs- en milieuzonering beschreven. Het plangebied is immers gelegen in de nabijheid van bedrijvigheid aan de Waalbandijk.

4.5.1 Algemeen

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat, en om bedrijven voldoende ruimte te bieden om hun bedrijfsvoering uit te oefenen, dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het beoordelen van mogelijke hinder tussen (bedrijfs)activiteiten en woningen kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de VNG-brochure is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën. Op basis van de te verwachten milieubelasting van bedrijven gelden richtafstanden die kunnen variëren van 10 meter (milieucategorie 1) tot 1.500 meter (milieucategorie 6) ten opzichte van een rustige woonwijk. In het geval van een gemengd gebied mag hiervan met één stap worden afgeweken. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de richtafstanden per milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevel van een woning.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van bedrijvigheid aan de Waalbandijk. Inzicht in de milieugevolgen van deze bedrijvigheid in relatie tot de bestaande woning is noodzakelijk.

4.5.2 Toetsing initiatief

De bestaande woning maakt deel uit van het lint in het buitengebied tussen Haaften en Tuil. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van zowel woningen, agrarische bedrijfswoningen, agrarische bedrijven en het bedrijventerrein dat aan de overzijde van de Waalbandijk is gelegen. De omgeving van het plangebied heeft een gemengde samenstelling van woon-, bedrijfs- en agrarische functies. Het plangebied kan daarom worden aangemerkt als een gemengd gebied. Aan de hand van een quickscan kan worden bepaald wat de invloeden zijn t.o.v. het plangebied.

4.5.3 Opzet

De in de VNG publicatie aanbevolen afstanden zijn een eerste maat voor het al dan niet voorkomen van een verhoogde kans op bedrijfshinder. Als aan de afstanden wordt voldaan kan worden aangenomen dat bedrijfshinder 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.

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 bestaande woning 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.

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.

4.5.4 Resultaten

Huidige situatie

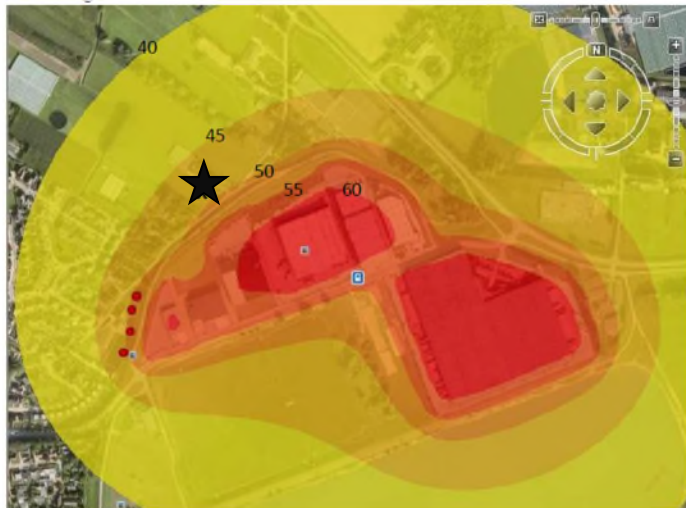
In de huidige situatie zijn op het bedrijventerrein Kerkewaard, in de nabijheid van het plangebied, bedrijven tot maximaal de milieucategorie 3.1 gevestigd. De richtafstand voor deze milieucategorie bedraagt 30 meter ten opzichte van gemengd gebied. De woning ligt op ca. 60 m van de grens van het bedrijventerrein, en ligt daarmee buiten de richtafstand van het bedrijventerrein.

Mogelijkheden in bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan ter plaatsen van het bedrijventerrein Kerkewaard zijn maximaal bedrijven uit de milieucategorie 4.1 toegestaan. In het bestemmingsplan is een inwaartse zonering opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de reeds aanwezige agrarische bedrijfswoning. De afstand tot de zone waarbinnen bedrijven in categorie 4.1 mogelijk zijn ligt op 100 meter. De richtafstand ten opzicht van gemengd gebied voor dit soort bedrijfsactiviteiten bedraagt eveneens 100 meter. Het plangebied voldoet hiermee ook in het geval dat de bedrijfsactiviteiten veranderen aan de gestelde normen van de VGN.

Gecumuleerde waarde geluidsbelasting

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 onderstaande afbeelding zijn de geluidscontouren weergegeven. De locatie van het plangebied is in deze figuur met ster aangegeven.



Gecumuleerde waarde industrielawaai

In de afbeelding is zichtbaar dat het bestaande woonperceel 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'

4.5.5 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 woning 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 functiewijziging van het plangebied geen belemmering voor het functioneren van bestaande en eventueel nieuw te vestigen bedrijven tot gevolg.

4.6 Hinderlijke agrarische bedrijvigheid

In het vigerende bestemmingsplan is achter het bouwblok voor de bedrijfswoning een bouwblok gesitueerd, waar agrarische activiteiten mogelijk zijn. De kas is echter reeds gesloopt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt daarom dit bouwvlak verwijderd. Agrarische activiteiten zullen dus niet langer mogelijk zijn.

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. De bestaande (bedrijfs)woningen ligt op meer dan 30 m van de kassen gesitueerd. Vanwege agrarische bedrijvigheid is er geen belemmering aanwezig voor woningbouw.

4.7 Flora en fauna

In principe is onderzoek naar flora en fauna in een door groen omgeven gebied gebruikelijk. Gezien het feit dat na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan de huidige situatie ongewijzigd blijft, is een verder onderzoek naar flora en fauna echter niet noodzakelijk.

4.8 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 slechts 3765 m², wat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk maakt. Het feit dat het plangebied ruimtelijk gezien geen veranderingen zal ondergaan, leidt er toe dat eventuele waardevolle archeologische resten in de ondergrond onaangetast blijven.

4.9 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Neerijnen 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. Voorliggend initiatief laat de bebouwingsstructuur van dit historische bebouwingslint dat wordt gekenmerkt door (in oorsprong agrarische) woonbebouwing dat in verspringende rooilijn aan de weg ligt intact.

4.10 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. Echter, voorliggend initiatief is in feite geen ruimtelijke ontwikkeling omdat de bestaande situatie gehandhaafd blijft. Er vindt dus ook geen toename van de verharde ondergrond plaats. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve per definitie niet vereist.

5 Planbeschrijving

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

5.1 Ruimtelijk

Gezien het feit dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, zal de ruimtelijke situatie niet wijzigen ten opzichte van onderstaande afbeeldingen.



Uitsnede bovenaanzicht plangebied. (Bron: Globespotter)



Uitsnede vooraanzicht plangebied. (Bron: Globespotter)

5.1.1 Bebouwing

De foto's op de vorige bladzijde betreffen de huidige bebouwing van het plangebied, welke gehandhaafd zal blijven bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. De aanwezige betreft een vrijstaande woning, een garage en overkapping

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

5.1.2 Verkeer

Ontsluiting

De bestaande bedrijfswoning is rechtstreeks ontsloten op de Buitenweg. Deze weg vormt een toegangsweg tot Haaften vanaf de Graaf Reinaldweg en volstaat derhalve goed als ontsluiting. Deze situatie zal gehandhaafd blijven.

Parkeren

Er zullen geen veranderingen in de parkeersituatie optreden als gevolg van voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Functioneel

In feite wordt de huidige bedrijfswoning al gebruikt als burgerwoning. De agrarische activiteiten die door het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn op het betreffende perceel worden niet benut. Er zal zodoende geen afbreuk worden gedaan aan de functionele omstandigheden in de omgeving van het plangebied als gevolg van voorliggend bestemmingsplan.

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) 2012. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Agrarisch

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten en extensieve dagrecreatie. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.2 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.

6.2.3 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 afwijkmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie.

6.2.4 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.

6.2.5 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 39' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er is geen vooroverleg geweest met de provincie Gelderland. Er is geen provinciaal belang. Waterschap Rivierenland heeft aangegeven geen bezwaar tegen dit plan te hebben. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd, waarbij aan eenieder de mogelijkheid werd geboden om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

7.2.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Buitenweg 39' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het bestemmingsplan heeft hierbij vanaf 2 december 2016 tot en met 12 januari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Buitenweg 39' in haar vergadering van 30 maart 2017 ongewijzigd vastgesteld.