

Bestemmingsplan

Verplaatsing griendbedrijf te Hellouw

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Verplaatsing griendbedrijf te Hellouw

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

december 2010

Vastgesteld:

9 december 2010

Projectnummer:

TOE02-TBL00010-01A

REG02-TBL00010-01A

TEK02-TBL00010-01A

SVB01-TBL00010-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPhelgriendhandel-1003

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	2
1.3	Plangebied	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	Het gebiedsprofiel	17
3.1	De bestaande situatie in het plangebied	17
3.2	Ondergrond	21
3.3	Historische ontwikkeling	23
3.4	Landschappelijke situatie	25
4	Het planprofiel	27
4.1	Projectbeschrijving	27
4.2	Verkeer en mobiliteit	34
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	37
5.1	Geluid	37
5.2	Bodem	39
5.3	Geur	40
5.4	Externe veiligheid	41
5.5	Bedrijven en milieuzonering	42
5.6	Luchtkwaliteit	43
5.7	Overige zonering	45
5.8	Archeologie	46
5.9	Flora en fauna	47
5.10	Water	49
6	Juridische planopzet	57
6.1	Algemeen	57
6.2	Verbeelding	57
6.3	Planregels	57

7	Haalbaarheid	61
7.1	Planologische/ruimtelijke haalbaarheid	61
7.2	Economische haalbaarheid	62
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	62
8	Bronnen	65
8.1	Boeken	65
8.2	Websites	65

Separate bijlagen:

- Inrichtingsvoorstel beplantingen (Tuinburo)
- Verkeerskundige effecten bedrijfsverplaatsing (Megaborn, maart 2010)
- Verkenend bodemonderzoek Paalgraaf (Optifield, juni 2008)
- Verkenend bodemonderzoek Kortgraaf (Optifield, juni 2008)
- Akoestisch onderzoek (Ulehake Bouwfysica)
- Geurberekening (Witjes Milieauadvies B.V., april 2009)
- Akoestisch onderzoek geluiduitstraling (AGEL Adviseurs, augustus 2008)
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Paalgraaf (ARC, juni 2008)
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Kortgraaf (ARC, juni 2008)
- Quickscan flora en fauna (IJzerman Advies, januari 2008)
- Compensatie Watertoets nieuw agrarisch bouwperceel
- Inspraaknota 'voorontwerpbestemmingsplan Verplaatsing Griendhandel Van Aalsburg'
- Inspraaknota 'ontwerpbestemmingsplan Verplaatsing Griendhandel Van Aalsburg'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Voorgeschiedenis

Tussen de Korfgraaf en de Waalbandijk in de kern Hellouw (gemeente Neerijnen) is een griendbedrijf gevestigd. Het bedrijf teelt op zo'n 300 ha in de ruime omgeving van Hellouw griendhout (vaak in pacht van natuurbeschermingsorganisaties). Dit wordt geoogst en naar de locatie in Hellouw vervoerd om te worden verwerkt tot vlechtschermen en vooral zinkstukken voor de waterbouw. Aanvoer door derden vindt slechts op zeer beperkte schaal plaats: het bedrijf zorgt zelf voor de winning en aanvoer van grondstof. Vroeger was dit een wijd verbreid ambacht in Nederland, maar thans zijn er nog slechts twee bedrijven over. Op het bedrijf werken 15 vaste krachten en, afhankelijk van het seizoen, enkele tientallen seizoenskrachten.

De locatie in Hellouw is beperkt van omvang. Dat brengt met zich mee, dat de voorraad griendhout hoog opgestapeld moet worden. Dit heeft een negatieve landschappelijke uitstraling, maar brengt vooral ook brandgevaar met zich mee. De brandweer heeft hierover herhaaldelijk gerapporteerd. Uit het onderzoek door de brandweer blijkt ook dat het bedrijf niet past op een bedrijventerrein. Daarom is er gezocht naar een goed ontsloten locatie in het buitengebied, liefst in de periferie van de bebouwde kom.

Uiteindelijk is gekozen voor een verplaatsing van het griendbedrijf naar een locatie aan de Paalgraaf ten noorden van de kern Hellouw. Zowel de gemeente, als de provincie hebben inmiddels, mede naar aanleiding van de rapportage 'Verplaatsing griendbedrijf Van Aalsburg, Hellouw', in beginsel hun medewerking toegezegd aan de gewenste verplaatsing.

1.1.2 Probleemschets

In aansluiting op de hierboven genoemde verplaatsing is de eigenaar van het griendbedrijf (van Aalsburg) voornemens de huidige locatie van het griendbedrijf, Korfgraaf 44 te Hellouw, te wijzigen in een woonbestemming. De bestaande (bedrijfs)woning blijft gehandhaafd. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd. Op de toekomstige (nieuwe) locatie aan de Paalgraaf ten noorden van Hellouw komt een nieuwe bedrijfshal ten behoeve van de verwerking van griendhout met daarbij een bedrijfswoning.

Deze ontwikkeling past niet in de vigerende bestemmingsplannen, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Neerijnen. De gemeente Neerijnen heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan de gevraagde ontwikkeling. Deze ontwikkeling zal tot stand moeten komen op basis van een in werking getreden, c.q. onherroepelijk bestemmingsplan. Daarom is besloten voor dit gebied een bestemmingsplanherziening op te stellen.

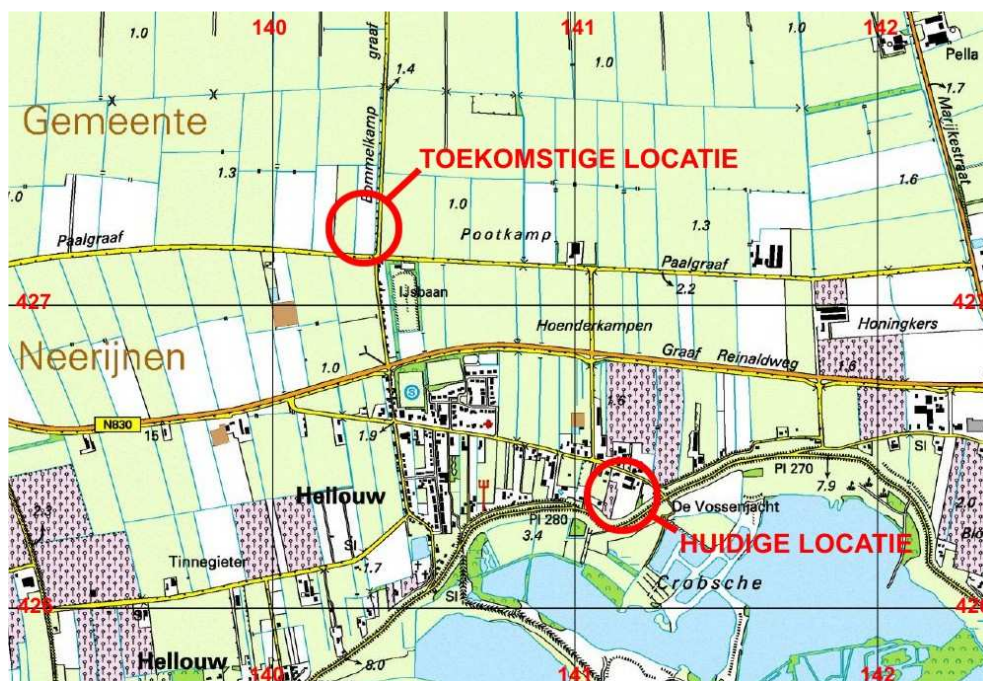
1.2 Doel

Doel van deze bestemmingsplanherziening is het bieden van een juridisch kader voor de verplaatsing van het griendbedrijf, waarbij op de huidige locatie (Korfgraaf 44) ruimte wordt gelaten voor de oprichting van 2 nieuwe woningen en op de toekomstige locatie (Paalgraaf) een nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

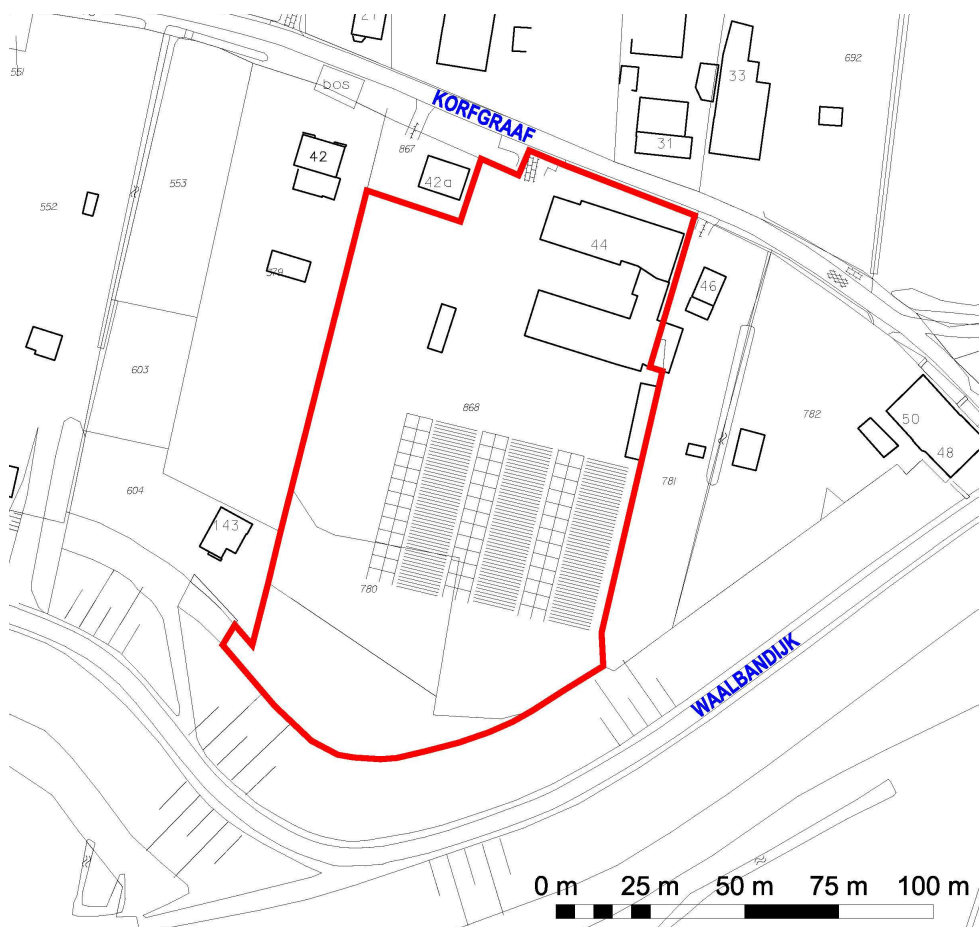
1.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de huidige en toekomstige locatie van griendbedrijf van Aalsburg. Het griendbedrijf is momenteel gevestigd aan de Korfgraaf 44 aan de oostzijde van de kern Hellouw (kadastraal bekend als Haaften, sectie H nr. 868 en 780). In de toekomstige situatie wordt het griendbedrijf verplaatst naar de Paalgraaf ten noorden van de kern Hellouw (kadastraal bekend als Haaften, sectie H nr. 88 en 870).

De situering van de huidige en de toekomstige locatie zijn weergegeven op afbeelding 1 (Topografische Kaart schaal 1:25.000, blad 39C). Op afbeelding 2 zijn voor de huidige locatie de plangrens en de namen van de belangrijkste wegen weergegeven. Voor de toekomstige locatie is dit gedaan op afbeelding 3.



Afbeelding 1 Situering huidige en toekomstige locatie



Afbeelding 2 Begrenzing plangebied en straatnamen (huidige locatie)



Afbeelding 3 Begrenzing plangebied en straatnamen (toekomstige locatie)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk/stedenbouwkundig plan beschreven, dat ten grondslag ligt aan deze bestemmingsplanherziening. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 worden de haalbaarheidsaspecten (waaronder de resultaten van overleg en inspraak) weergegeven.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. De Nota Ruimte richt zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

Het Rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan, zolang maar aan een aantal basiskwaliteiten wordt voldaan. Deze basiskwaliteiten of ondergrenzen zijn in de Nota Ruimte vastgelegd.

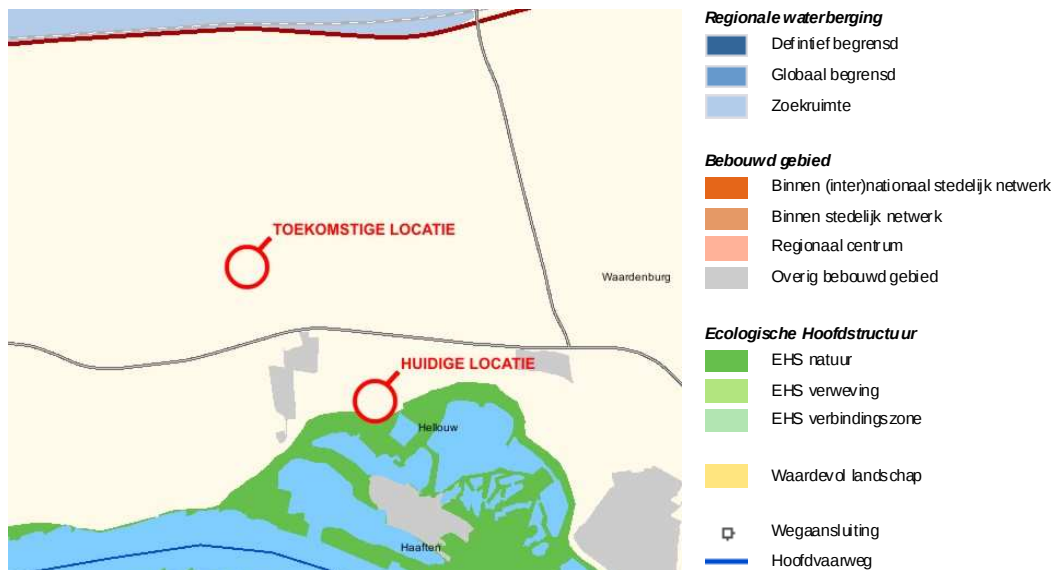
De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Het kan gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om financiële eisen. Zo geldt bij ruimtelijke afwegingen en nieuwe decentrale plannen en projecten dat negatieve effecten niet mogen worden afgewenteld op het bestaande ruimtegebruik of op functies als water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is het veroorzakerbeginsel: de initiatiefnemer zorgt voor opheffing van veroorzaakte knelpunten.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Gelderland

Het 'Streekplan Gelderland 2005' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en in werking getreden op 20 september 2005. In het streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur.

De rest van de provincie, het ‘multifunctioneel gebied’, wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.



Afbeelding 4 Uitsnede uit ‘Beleidskaart ruimtelijke structuur’ van het Streekplan

De beide locaties maken op de ‘Beleidskaart ruimtelijke structuur’ onderdeel uit van het zogenaamde multifunctionele gebied. Ten aanzien van het multifunctionele gebied wordt in het Streekplan het volgende gesteld:

‘Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- *Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.*
- *Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan ‘dorps’ wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.*
- *Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geacommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.*

Uit bovenstaande passage valt op te maken dat de ontwikkeling van het multifunctionele gebied kan plaatsvinden door het accommoderen van de behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken. Onderhavige bestemmingsplanherziening heeft betrekking op de verplaatsing van een griendbedrijf, waarbij op de huidige locatie ruimte wordt gelaten voor de oprichting van 2 nieuwe woningen. De woningen komen te liggen temidden van vele andere woningen. Waardoor deze ontwikkeling is te beschouwen als inbreiding in bestaand stedelijk gebied.

Op de nieuwe (toekomstige) locatie, ten noorden van Hellouw, wordt een bedrijfshal met bedrijfswoning gerealiseerd ten behoeve van de verwerking van griendhout. Dit agrarische (aanverwante) bedrijf speelt een belangrijke rol als beheerder van het landelijk gebied. De sector staat onder grote druk en de algemene tendens is dat er veel bedrijven stoppen en een relatief gering aantal overblijft. Zij krijgen ruimte om hun agrarische activiteiten uit te breiden. Nieuwvestiging (oprichting van een nieuw bouwperceel) van volwaardige agrarische bedrijven is toegestaan, behalve in het groenblauwe raamwerk en in de weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang.

Uiteindelijk is gekozen voor een verplaatsing van het griendbedrijf naar een locatie aan de Paalgraaf ten noorden van de kern Hellouw. Zowel de gemeente, als de provincie hebben inmiddels, mede naar aanleiding van de rapportage 'Verplaatsing griendbedrijf Van Aalsburg, Hellouw', in beginsel hun medewerking toegezegd aan de gewenste verplaatsing.

2.2.2 Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking'

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Het is een uitwerking van het eerder genoemde Streekplan Gelderland.

In deze Streekplanuitwerking worden de gebieden (zoekzones) aangegeven die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden en dergelijke). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. Voor deze gebieden moet nog een gebiedsplan worden gemaakt.

De zoekzones zijn ruim 2 keer zo groot als nodig is. In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015).

2.2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Gedeputeerde Staten hebben op 3 november 2009 het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. 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 GS te worden goedgekeurd. Onder de Wro 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.

2.2.4 Woonvisie Gelderland

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie '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. 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.

Onderhavig plan betreft de bouw van twee nieuwe woningen aan de rand van de kern Hellouw en een bedrijfswoning in het buitengebied. Deze ontwikkeling voldoet aan een groot aantal beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de woonvisie.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (2008) is opgesteld voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Het landschap verandert constant. Door de vaststelling van het LOP door de gemeenteraden is besloten om in iedere gemeente samen zorg te dragen voor dit veranderende landschap. Het LOP schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap: waar kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waar moet openheid vooropstaan en waar kan het gebruik van het landschap breder worden voor recreatie, waterbeheer en natuur? Vanuit verleden en heden geeft het LOP een toekomstbeeld van het landschap en het koppelt daar nieuwe, aansprekende landschapselementen aan. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap.

In het huidige landschap kunnen zeven deelgebieden worden onderscheiden: landschapsensembles met relatief veel invloed van de economische dynamiek, tussen Vuren en Asperen en tussen Haaften en Geldermalsen, en landschapsensembles met een afleesbaar historisch rivierenland-karakteristiek. Bij deze laatste gebieden, waar Hellouw onderdeel van uitmaakt, is de natuurlijke gradiënt van rivier met uiterwaarden, oeverwal met dijk en dorpen, en daarachter de open kom nog duidelijk aanwezig. De economische druk en invloed van de snelweg is hier relatief laag en de aantrekkingskracht op recreanten en toeristen is hoog. Mede daarom is hier de historie een belangrijke inspiratiebron voor initiatieven.

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van een binnen de bebouwde kom van Hellouw gelegen griendbedrijf naar de noordzijde van de kern. Door de verplaatsing van het griendbedrijf komt ruimte vrij voor de herinrichting van de huidige locatie. Er worden in totaal 2 nieuwe woningen opgericht. De bouw van deze woningen aan de rand van de kern sluit aan bij het uitgangspunt opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan dat sterke functies (zoals wonen en bedrijvigheid) 'landschappelijk', aan de rand van de dorpen aansluitend bij het landschap, gerealiseerd moeten worden, zodat landschapsstructuren ontstaan waarin die functies juist sterker en waardevoller worden. Benut ze voor de financiering en uitvoering van landschappelijke functies, zoals waterbeheer, natuur en identiteit. Realiseer ook mogelijkheden voor blijvende verdiensten uit het landschap. Verwelkom de toeristen en dagjesmensen. En geef ruimte aan zowel robuuste natuur als robuuste landbouw.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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-, omgevings- en/of sociale kwaliteit die een bepaalde ontwikkeling met zich mee brengt. Het bouwen van woningen kan daarbij vanuit de volgende invalshoeken worden benaderd:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

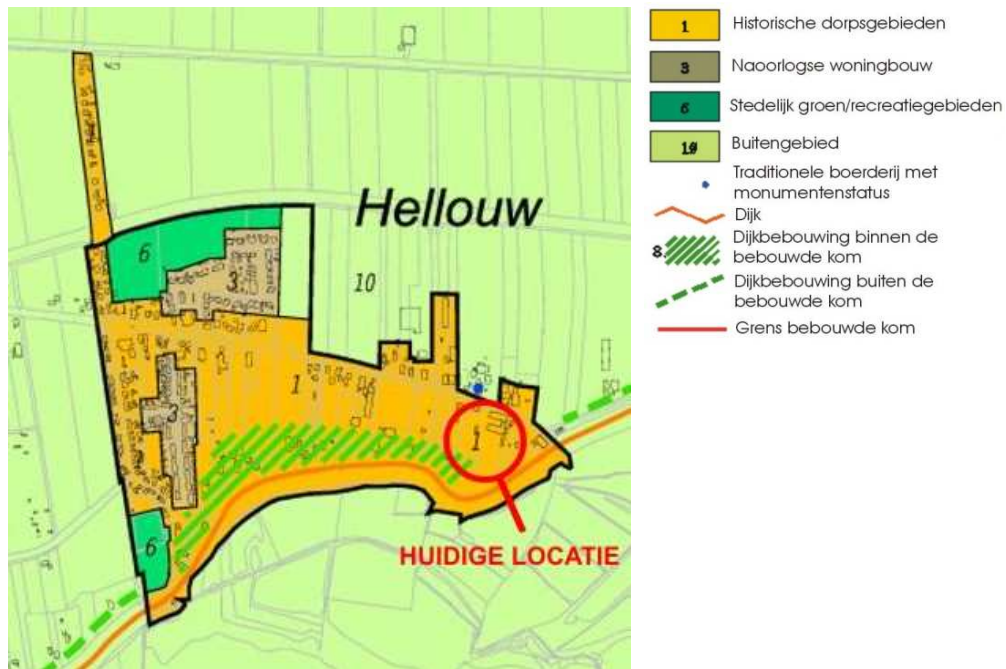
Het planvoornemen betreft de verplaatsing van een binnen de bebouwde kom van Hellouw gelegen griendbedrijf. Dit agrarisch bedrijf is momenteel niet passend in zijn huidige omgeving. De (huidige) locatie zorgt zowel voor bedrijfsmatige-, veiligheids-, landschappelijke- als verkeersproblemen (zie paragraaf 3.1.1). De verplaatsing van het griendbedrijf is dan ook wenselijk.

Door de verplaatsing van het griendbedrijf komt ruimte vrij voor de herinrichting van de betreffende locatie. Er worden in totaal 2 nieuwe woningen opgericht. Deze woningen komen te liggen aan de kant van de Waalbandijk. Voor de gemeente Neerijnen is de dijk met uiterwaarden en rivier een van de belangrijkste structuurdragers binnen de gemeente. De gemeente wil deze ruimtelijke kwaliteiten van de dijk bewust benutten. Wonen aan de dijk past in dat streven, waarbij de gemeente het bouwen aan de dijk, weliswaar onder strikte voorwaarden, mogelijk wil maken.

Onderhavig plan dat gericht is op de verplaatsing van een griendbedrijf, sluit aan bij deze door de gemeente geformuleerde invalshoeken.

2.4.2 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin de toetsingscriteria van bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Neerijnen beschikt over zo'n nota. In de welstandsnota worden verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd.



Afbeelding 5 Uitsnede uit de Welstandsnota

De huidige locatie van het griendbedrijf is gelegen binnen gebiedstype 1 'Historische dorpsgebieden' (zie afbeelding 5) en valt onder welstandsniveau 1. Het beleid ten aanzien van de historische dorpsgebieden is gericht op behoud en, waar nodig versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonische karakter van de gevels anderzijds. Om deze samenhang en harmonie in het historische dorpsbeeld te bewaren, is het bij nieuwbouw essentieel dat de gebiedskenmerken tot uitgangspunt worden genomen. Deze kunnen met de nodige terughoudendheid in een eigentijdse architectuur opvatting worden uitgewerkt.

De toekomstige locatie van het griendbedrijf is gelegen binnen gebiedstype 10 'Buitengebied' en valt onder welstandsniveau 2. Het buitengebied van Neerijnen kent verschillende landschapstypen. Het is belangrijk dat bij de bebouwing rekening gehouden wordt en ingespeeld wordt op de aanwezige landschapstypen zoals die in welstandsnota zijn beschreven: de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. Verspreid over deze landschapstypen komen verschillende bouwsituaties voor.

De bebouwing in het buitengebied van de gemeente Neerijnen is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest. Nog steeds is het gebruik overwegend agrarisch (of natuur in de uiterwaarden). De bebouwing is de laatste decennia wel sterk van functie gewijzigd.

Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de agrarische wooncultuur hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfsgebied en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. De vormgeving van de agrarische bedrijfsgebouwen is strikt functioneel. Het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang van het totale complex en het landschap spelen vaak een ondergeschikte rol. Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen. Boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben worden verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Naast het bovenstaande zijn ook andere bedrijven of woningen aanwezig. Over het algemeen dient de bebouwing in samenhang geclusterd te zijn op het (boeren)erf, omdat dit van oudsher al zeer bepalend is voor het landschappelijk beeld.

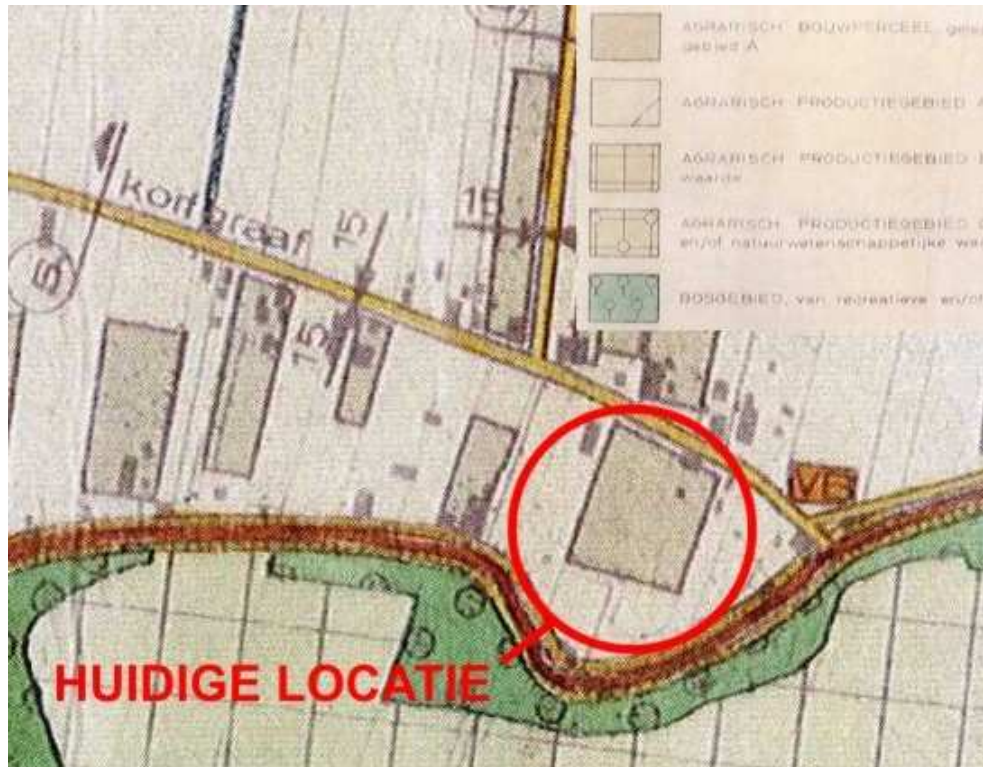
De onderhavige bouwplannen zijn goedgekeurd door de Welstandscommissie.

2.4.3 Vigerende bestemmingsplan

Huidige locatie

Ter plaatse van de huidige locatie van het griendbedrijf geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaften'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 maart 1973 door de raad van de toenmalige gemeente en heeft rechtskracht verkregen na het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van 14 november 1973. Daarnaast vigeert voor het meest zuidelijke deel van de huidige locatie, bestemmingsplan 'Waalbandijk (Crob-dijk – Zeek)'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 februari 1987 en is onherroepelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 juni 1987.

Het grondgebied van de huidige locatie telt momenteel vier verschillende bestemmingen, behorende tot de hierboven genoemde bestemmingsplannen. Het overgrote deel is bestemd tot 'Agrarisch bouwperceel' (zie afbeelding 6). Deze gronden zijn dusdanig bestemd om de hoofdbewoner, bij wijze van beroep, de uitoefening van een reëel agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Op deze gronden mogen uitsluitend agrarische bedrijfsbouwwerken alsmede – indien niet reeds aanwezig – één bedrijfswoning worden gebouwd. Naast de bestemming 'Agrarisch bouwperceel' geldt er binnen de locatie ook de bestemmingen 'Agrarisch productiegebied A', 'Bosgebied' en 'Agrarisch gebied'. Binnen deze bestemmingen is het alleen toegestaan andere bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen.



Afbeelding 6 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaften'

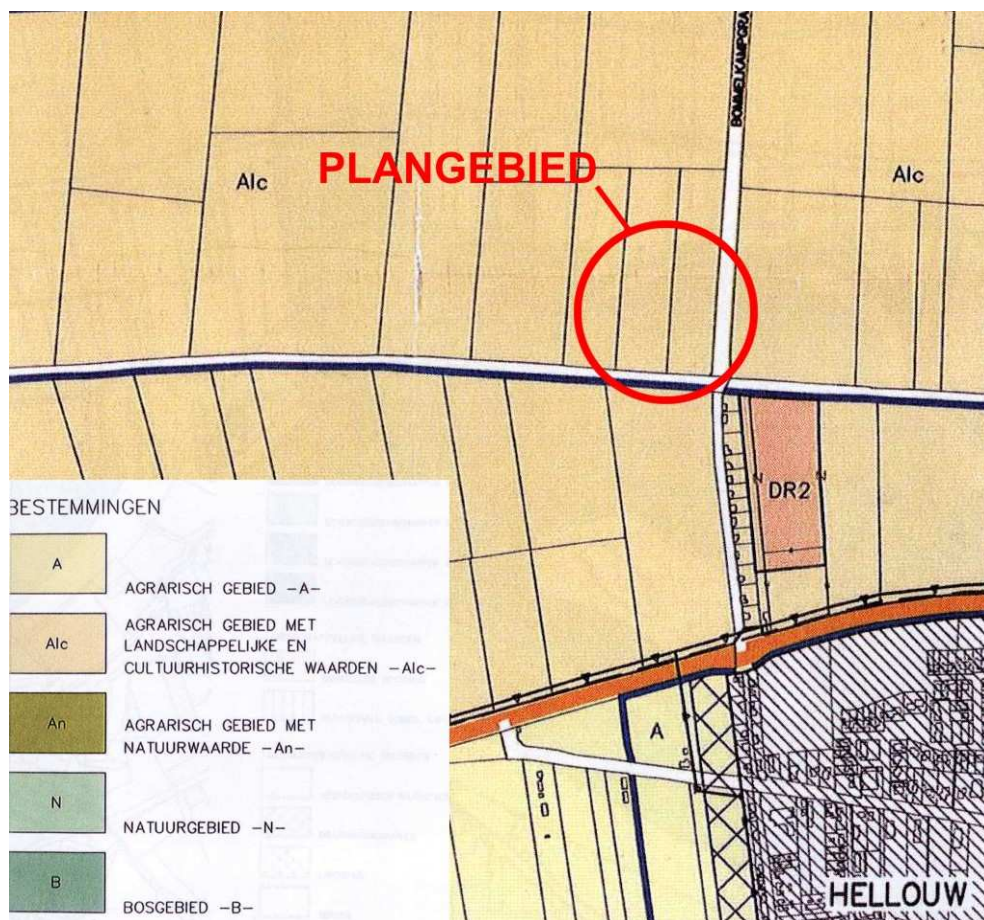
Met andere woorden het planvoornemen om op deze locatie 2 nieuwe woningen te bouwen stemt niet overeen met de vigerende bestemmingen van de grond. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders is het echter niet in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Vandaar dat besloten is middels een bestemmingsplanherziening het geldende bestemmingsplan te wijzigen.

Toekomstige locatie

Ter plaatse van de toekomstige locatie van het griendbedrijf geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002' (zie afbeelding 7) dat op 28 maart 2002 door de gemeenteraad werd vastgesteld en bij besluit van 29 januari 2003 door Gedeputeerde Staten grotendeels werd goedgekeurd.

In het bestemmingsplan is de toekomstige locatie bestemd tot Agrarisch gebied met landschappelijke- en cultuurhistorische waarden (Alc). Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden.

Met andere woorden het planvoornemen om op deze locatie een griendbedrijf te vestigen stemt niet overeen met de vigerende bestemming van de grond. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders is het echter niet in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Vandaar dat besloten is middels een bestemmingsplanherziening het geldende bestemmingsplan te wijzigen.



Afbeelding 7 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'

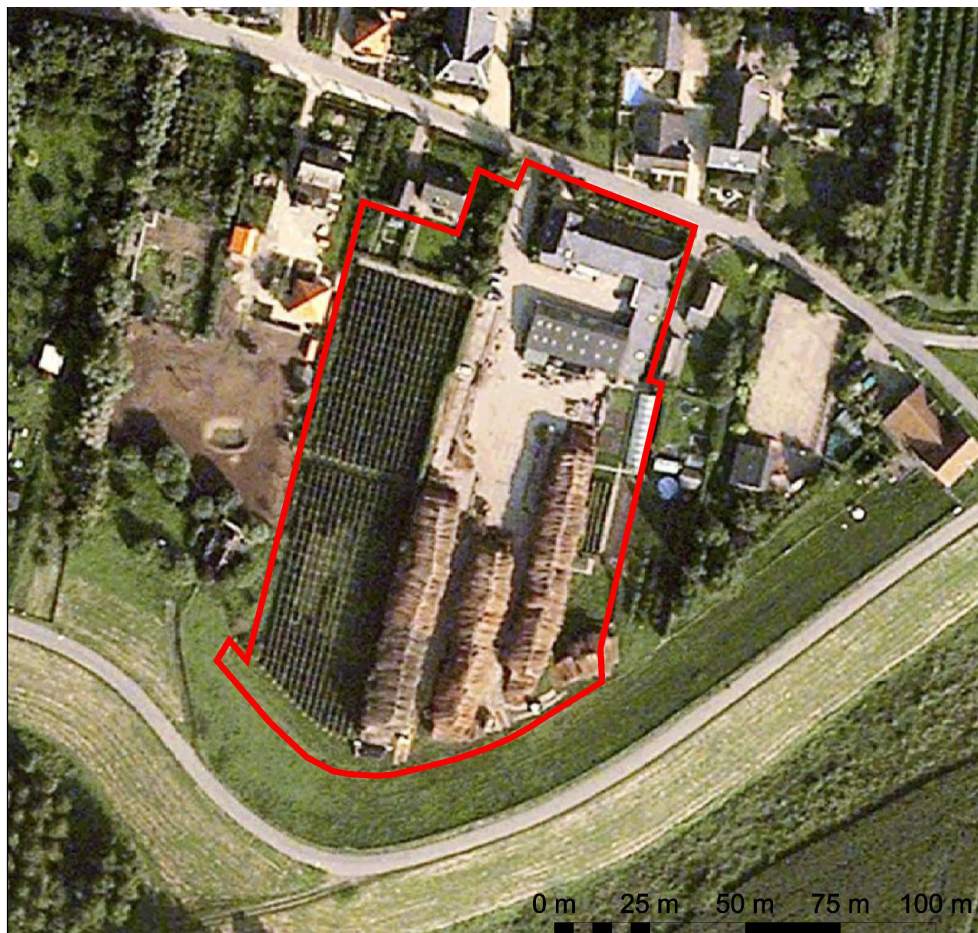
3 Het gebiedsprofiel

3.1 De bestaande situatie in het plangebied

Het projectvoorstel voorziet in de verplaatsing van griendbedrijf Van Aalsburg van de Korfgraaf 44 (huidige locatie) naar de Paalgraaf (toekomstige locatie) binnen de gemeente Neerijnen. In onderstaande paragrafen wordt voor elke locatie afzonderlijk gekeken naar de huidige invulling.

3.1.1 Huidige locatie

De huidige locatie van griendbedrijf Van Aalsburg is gelegen aan de Korfgraaf te Hellouw (Korfgraaf 44) en strekt zich uit tot de Waalbandijk. Op het voorterrein is een oude T-boerderij gelegen, die dienst doet als bedrijfswoning, kantoor en bedrijfsruimte. Daarachter bevindt zich een schuur die gebruikt wordt voor de verwerking van griendhout. Op het achterterrein wordt op een verharding van stelconplaten grote bundels griendhout opgeslagen (zie afbeelding 8, 9 en 10). Dit achterterrein is gelegen aan de voet van de Waalbandijk.



Afbeelding 8 Luchtfoto van de huidige locatie (bron: GoogleMaps en Adviesbureau Cuijpers)

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is enerzijds georiënteerd op de Korfgraaf en anderzijds op de Waalbandijk. De Korfgraaf wordt voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door een afwisseling van zowel nieuwe en oudere vrijstaande woningen, alsmede verschillende (voormalige) boerderijen. De verschijningsvorm van de bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel. Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of samengestelde kap, zowel haaks op de straat als evenwijdig aan de straat). De Waalbandijk wordt begeleid door bebouwing aan de voet van de dijk. Deze dijkbebouwing bestaat uit individuele gebouwen, die hoofdzakelijk solitair voorkomen. De dijkbebouwing bestaat meestal uit een tot anderhalve bouwlaag met een forse kap. De gebouwen worden ontsloten via de weg op de dijk. Het hoogteverschil tussen de weg en de ingang wordt overwonnen door trappen en/of afritten. Karakteristiek zijn de afritten naar de dijkwoningen die onder een kleine hoek aansluiten op het dijklichaam. De manoeuvreerruimte is zeer beperkt, soms zijn er daarom twee afritten nodig om de bebouwing uit twee richtingen bereikbaar te maken. Kenmerkend voor dijkwoningen onder aan de dijk is de situering van de bouwmasa in de langsrichting van de dijk en de lage gootlijn aan de zijde van de dijk.



Afbeelding 9 Foto's van de huidige locatie

De huidige locatie van het griendbedrijf brengt diverse problemen met zich mee, onder te verdelen in bedrijfsmatige problemen, veiligheidsproblemen, landschappelijke problemen en verkeersproblemen.

— Bedrijfsmatige problemen

De huidige locatie is beperkt van omvang. Gezien de aard van de bedrijfsvoering brengt dat de nodige problemen teweeg. Griendhout wordt in een beperkte periode in het jaar gewonnen. Dat betekent dat vrijwel de gehele jaarvoorraad ruw product opgeslagen moet worden. Opslag vindt plaats in bundels (hiepen) die in rijen worden opgestapeld. Gezien de beperkte oppervlakte moet de opslag de hoogte in, waarbij hoogten van 6 tot 8 m niet ongewoon zijn en soms tot 10 m gestapeld wordt (zie afbeelding 10).

— Veiligheidsproblemen

De opslag van griendhout levert veiligheidsproblemen op. Met name in droge zomers vormen de grote stapels opgeslagen hout een reëel risico, een risico waarop de brandweer bij herhaling heeft gewezen. Hoewel de omgeving niet heel erg dicht bebouwd is, staan er wel voldoende woningen omheen om een reëel risico te vormen.



Afbeelding 10 Foto's van de opslag van het griendhout

— Landschappelijke problemen

De locatie is gelegen tegen de Waalbandijk. Deze scheidt de bebouwde kom van Hellouw van het natuurgebied in de aanliggende uiterwaarden. De Waalbandijk is een belangrijke (recreatieve) route. De locatie ligt juist in een markante bocht van de Waalbandijk. De hoge opslag van griendhout is in landschappelijk opzicht niet fraai en verstoort het landelijk beeld ter plaatse.

— Verkeersproblemen

De aan- en afvoer van producten geschiedt nu via de Korfgraaf, de doorgaande weg door de kern Hellouw. In de gehele kern geldt een 30 km-regime, met waar nodig versmallingen en asverspringingen. Het is duidelijk dat de bevoorrading van het bedrijf op deze manier problemen oplevert, zowel voor de vrachtwagenchauffeurs, als voor omliggende woningen. De verkeersproductie van het bedrijf bedraagt ongeveer 10 vrachtwagen- en ongeveer 20 à 25 personenautobewegingen per dag.

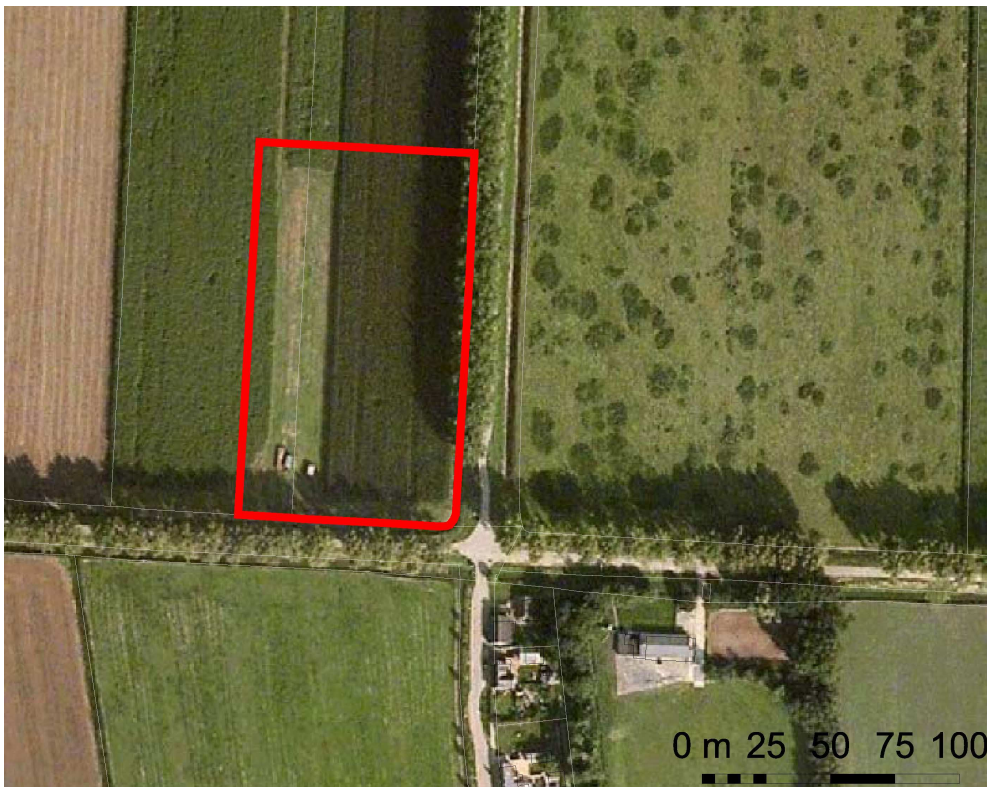
3.1.2 Toekomstige locatie

De toekomstige locatie voor griendbedrijf Van Aalsburg is gelegen op de rand van het open buitengebied en de zuidelijk gelegen kern Hellouw. Momenteel is de locatie begroeid met griendhout (zie afbeelding 11 en 12).



Afbeelding 11 Foto's van de toekomstige locatie

De directe omgeving is aan te merken als een grootschalig, open buitengebied met nauwelijks enige bebouwing. De enige bebouwing in de directe omgeving is gesitueerd ten zuiden van het plangebied, aan de oostzijde van de Bommelkampgraaf (zie afbeelding 13).



Afbeelding 12 Luchtfoto van de toekomstige locatie (bron: GoogleEarth en Adviesbureau Cuijpers)



Afbeelding 13 Foto's van de bebouwing in de directe omgeving

3.2 Ondergrond

3.2.1 Geologische situatie

Blijkens de Geologische Kaart van Nederland – schaal 1:50.000, worden de gronden ter plaatse van de huidige en toekomstige locatie in geologische termen aangeduid als 'Afzettingen van Tiel'. Het betreft fluviatiele afzettingen die meestal op Hollandveen en plaatselijk op Afzettingen van Gorkum rusten. De dikte van het pakket dat door de benedenrivieren is afgezet varieert van 0,50 tot 2,50 m.

Kenmerkend voor de 'Afzettingen van Tiel' is de nadere verdeling in geul-, oeverwal- en komafzettingen. De vorming van dit stelsel is begonnen na de laatste ijstijd, in het begin van het Holoceen. De rivieren lagen in die tijd in een betrekkelijk smalle geul, zodat bij een geringe toename van de waterafvoer de rivier buiten haar bedding trad. De stroomsnelheid van het rivierwater is hier kleiner dan in de geul, waardoor het door de rivier meegevoerde materiaal werd afgezet: dicht bij de stroomgeul werden meer zandige gronden afgezet, die hoger in het terrein kwamen te liggen (oevergronden). Verder van de stroom af werden zwaardere kleigronden afgezet (komklei). Door de bedijking (circa 1100-1200n. Chr.) kwam aan het natuurlijke sedimentatie-mechanisme van de Afzetting van Tiel – dat eigenlijk reeds vanaf het begin van de jaartelling onder menselijke invloed stond – een einde. Vrijwel alle materiaal werd vanaf toen buitendijks afgezet. Echter wanneer een dijk toch doorbrak ontstonden door de kracht van het stromende water diepe kolkgraten, wielen genoemd. Het materiaal uit deze wielen werd daarbij in een waaier achter de doorbraak heen afgezet. Dit zijn de zogeheten dijk-doorbraakafzettingen.

De gronden ter plaatse van de huidige locatie (Korfgraaf 44) vallen onder de oeverwalafzettingen. De gronden ter plaatse van de toekomstige locatie (Paalgraaf) zijn op een grotere afstand van de Waal gelegen, waardoor hier komafzettingen voorkomen.

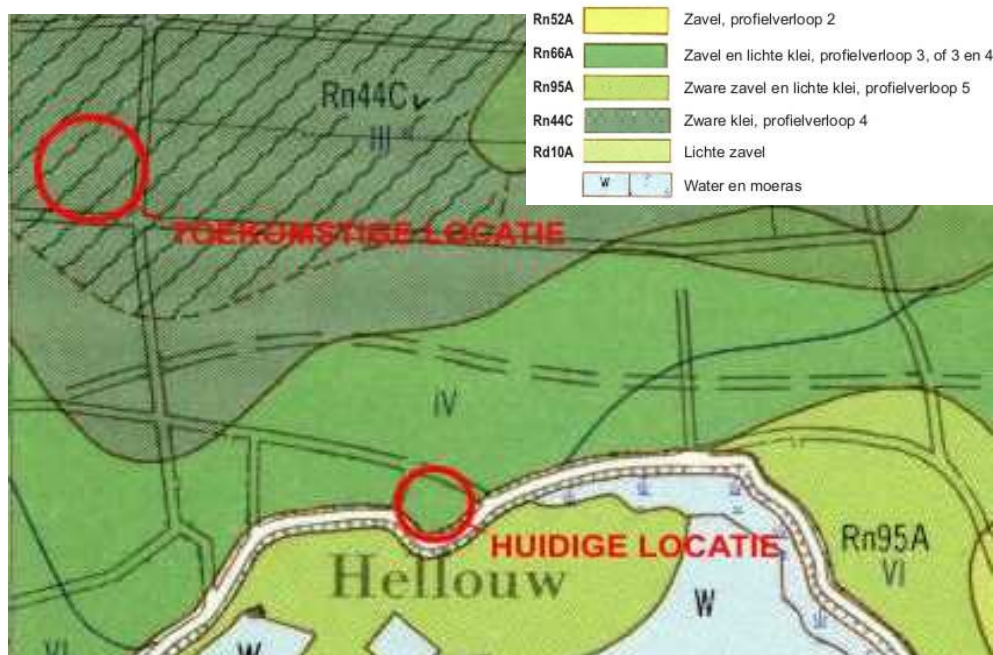
3.2.2 Bodemkundige situatie

De reeks geul-oeverwal-komafzettingen is ook op de bodemkaart van Nederland-schaal 1:50.000 te herkennen. Op de oeverwallen vinden we een grillig patroon van kalkhoudende poldervaaggronden. Deze lichte klei- en zavelgronden zijn volledig gerijpt en goed waterdoorlatend, waardoor ze uitstekend geschikt zijn voor de meeste vormen van agrarisch en niet-agrarisch gebruik (behalve de gronden die onderhevig zijn aan kwel en gronden die in voormalige riviergeulen liggen). De komgebieden worden gekenmerkt door homogeniteit over grotere afstand, wat geleid heeft tot grote, eenduidige kaarteenheden. De gronden bestaan uit ontkalkte, zware klei, die overwegend grijs van kleur is (kalkloze poldervaaggronden). Ze zijn niet volledig gerijpt en hebben vrijwel geen wortel- en diergangen, zodat ze in vochtige toestand dicht zwellen en dan slecht waterdoorlatend worden. Dientengevolge is de bodemgeschiktheid beperkt: grasland, populierenteelt, grienden en eendenkooien.

De huidige locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van kalkhoudende polder-vaaggronden (Rn66A). De toekomstige locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van kalkloze poldervaaggronden (Rn44C). Zie ter verduidelijking afbeelding 14.

3.2.3 Bijzondere aardkundige objecten en structuren

Aardkundige verschijnselen zijn van grote betekenis voor zowel de belevingswaarde, als de natuurpotentie van een landschap. Daarnaast zijn ze ons enige archief met betrekking tot de oudere geschiedenis van het landschap, waardoor ze zowel wetenschappelijke, als educatieve betekenis hebben. In het Streekplan 2005 zijn de aardkundig waardevolle gebieden als globaal begrensd opgenomen. Blijkens de themakaart 'Aardkunde' zijn er in de directe omgeving van beide locaties geen terreinen gelegen met een bijzondere aardkundige waarde.



Afbeelding 14 Uitsnede uit de Bodemkaart

3.3 Historische ontwikkeling

3.3.1 Historisch-geografische ontwikkeling

Hellouw is een oud dorp. De naam Hellouw wordt voor het eerst genoemd in 850 als Hellouua en kan verklaard worden als schuinaflop (hel) weiland aan het water (ouw). In dat jaar schenkt een zekere Balderik de Utrechtse kerk een zogenaamde mansus dominicus, een beheerscentrum met daarbij 25 hoeven en een kerk. Van deze verspreid liggende hoeven zijn er vijf aan de Waal gelegen, waaronder één in Hellouw.

Het is duidelijk dat Hellouw een bewoonde plaats was ruim voor de periode van definitieve bedijkingen in de 12^{de} eeuw. De eerste bewoning vond plaats op een smalle oeverwal langs de Waal. De oeverwallen waren vanwege de hogere ligging gevrijwaard van overstromingen. Dit in tegenstelling tot de achtergelegen komgebieden.

Tot 1850 bestond de kern uitsluitend uit aan de dijk (oeverwal) gelegen boerderijen met de erven en boomgaarden erachter en enkele huizen langs de Korfgraaf. De Waalbandijk vormde in die tijd de hoofdverkeersas van de kern.

In de periode 1850-1940 heeft Hellouw relatief weinig ontwikkeling gekend. Pas na de tweede wereldoorlog is Hellouw sterk in omvang gegroeid. Eerst werd, aansluitend op de bestaande structuur de Julianastraat/Karel Doormanstraat bebouwd. Daarna kwam een geplande woonuitbreiding tot stand ten noorden van de Korfgraaf (omgeving De Klaverland). Hierdoor ligt het grootste deel van het dorp niet meer direct aan de dijk. Van een duidelijke afgebakende kern kan niet worden gesproken waardoor het ruimtelijk lijkt of het dorp uit twee delen bestaat, 'oud' en 'nieuw' Hellouw.



Afbeelding 15 Huidige en toekomstige locatie omstreeks 1900 (bron: Historische Atlas Gelderland)

Op bovenstaande afbeelding is een uitsnede te zien uit de Historische Atlas Gelderland met daarop de ligging van de huidige en toekomstige locatie.

Blijkens de Historische Atlas Gelderland lag de huidige locatie omstreeks 1900 tussen de Korfgraaf (Corfgraef) en de Waalbandijk. Dit zijn twee oude doorgaande wegen bepalend in de vroegere ontwikkeling van Hellouw. De gronden ter plekke van de huidige locatie werden gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing te midden van enkele boomgaarden. Het gebied kende een kleinschalige verkaveling, die ook nu nog aanwezig is.

Blijkens de Historische Atlas Gelderland waren de gronden ter plaatse van de toekomstige locatie omstreeks 1900 in gebruik als grasland (natte weide) omgeven door enkele sloten. De directe omgeving werd gekenmerkt door een open polderlandschap, zonder enige vorm van bebouwing.

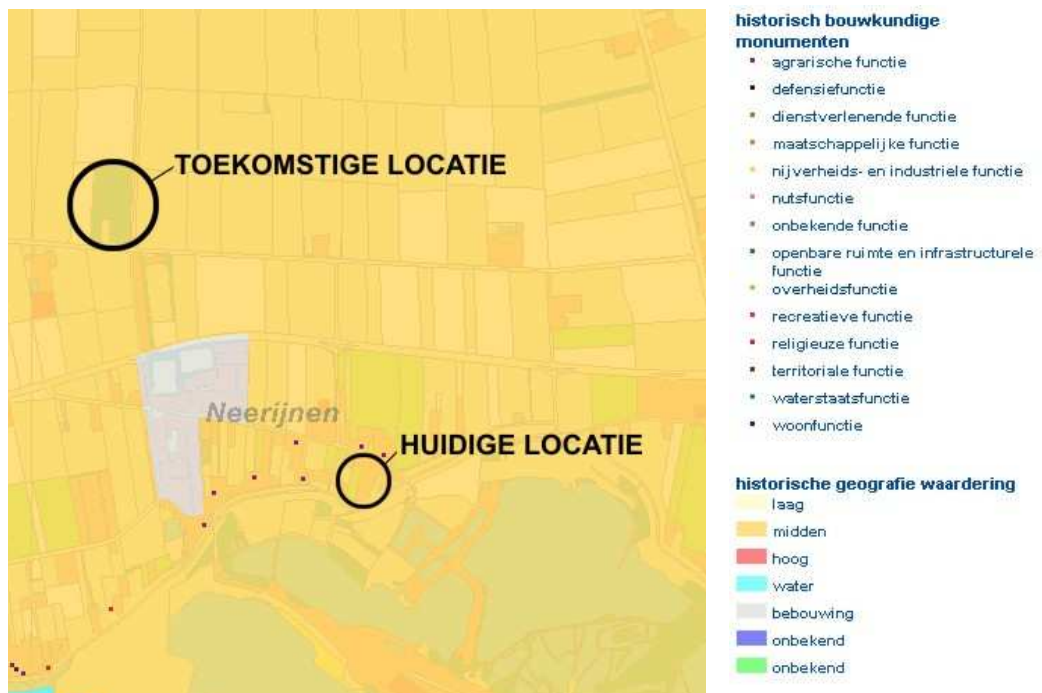
3.3.2 Monumenten en historische bebouwing

Binnen de kern Hellouw ligt één Rijksmonument. Dit monument ligt buiten de mogelijke invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling.

Behalve het ene Rijksmonument, zijn er in de kern Hellouw diverse gemeentelijke monumenten aanwezig. Het betreft voornamelijk bebouwing van oorspronkelijk agrarische oorsprong.

Aan de overzijde van de huidige locatie (Korfgraaf 29 en 33) liggen twee gemeentelijke monumenten. Deze karakteristieke waarden voor Hellouw zullen behouden blijven. Het beoogde bouwplan doet aan deze waarden geen afbreuk.

In en nabij de toekomstige locatie aan de Paalgraaf zijn geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig.



Afbeelding 16 Uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart

3.4 Landschappelijke situatie

3.4.1 Landschapsecologische structuren

Het plangebied (huidige en toekomstige locatie) is niet gelegen nabij landschapsecologisch waardevolle gebieden, zoals natuurgebieden.

3.4.2 Visueel-landschappelijke situatie

Huidige locatie

De huidige locatie van het griendbedrijf ligt aan de rand van de kern Hellouw. In visueel opzicht vormt het een aardige groenplek, omringd door woningen en enige opgaande begroeiing. Er is geen sprake van een bijzondere landschappelijke kwalificatie. Bij de inrichting van het gebied dient wel rekening gehouden te worden met de huidige groene uitstraling.

Toekomstige locatie

De toekomstige locatie van het griendbedrijf (Paalgraaf) ligt ten noorden van de kern Hellouw in het open, grootschalige buitengebied. De bebouwing in de directe omgeving van de locatie is hoofdzakelijk gesitueerd ten zuiden van het terrein. Zo liggen er aan de oostzijde van Bommelkampgraaf enkele woningen en aan de Paalgraaf enkele agrarische bedrijven.

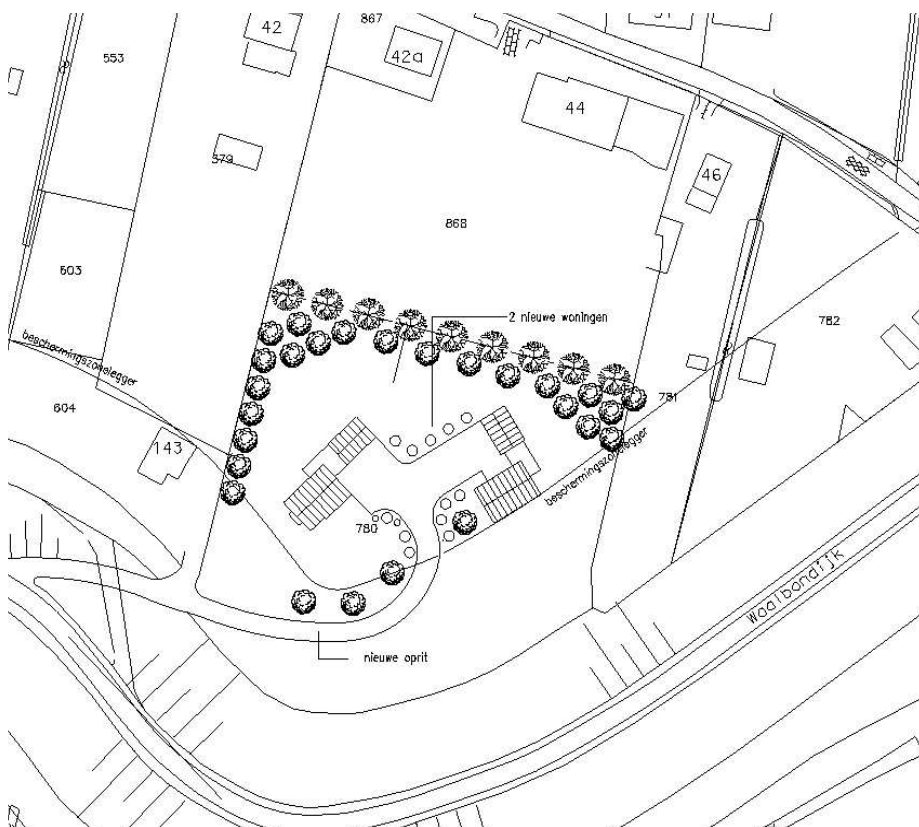
4 Het planprofiel

4.1 Projectbeschrijving

Het projectvoorstel voorziet in de verplaatsing van griendbedrijf Van Aalsburg van de Korfgraaf 44 (huidige locatie) naar de Paalgraaf (toekomstige locatie) binnen de gemeente Neerijnen. Op de huidige locatie van het agrarische bedrijf worden in de toekomst twee nieuwe woningen gebouwd. De toekomstige locatie wordt voorzien van een bedrijfshal voor de griendproductie- en verwerking met daarbij een kantoorruimte en een bedrijfswoning. In onderstaande paragrafen wordt voor elke locatie afzonderlijk gekeken naar de toekomstige invulling.

4.1.1 Huidige locatie (Korfgraaf 44)

De huidige locatie van het agrarische bedrijf zal na beëindiging omgezet worden in een woonbestemming. Momenteel geldt voor deze locatie nog een bedrijfsbestemming. In totaal komen er 3 woningen op het terrein te staan. De huidige bedrijfswoning blijft in dit geval gehandhaafd. Deze zal worden omgezet naar een burgerwoning. In aansluiting hierop wordt de voormalige bedrijfsruimte voor een deel gesloopt (circa 400 m²). Het totale verharde oppervlak neemt hierdoor af.



Afbeelding 17 Positionering van de op te richten woningen (bron: Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij)

Op het zuidelijke deel van het terrein worden twee nieuwe woningen gebouwd. Deze woningen worden ontsloten op de Waalbandijk. Hiervoor wordt een nieuwe toegangsweg (dijkafrit) aangelegd. De twee nieuwe woningen sluiten aan bij de typische (bebouwings)structuur ter plaatse: bebouwing aan de voet van de dijk, min of meer parallel aan de dijk. Naast deze positionering in lijn van de nabije woningen is ook rekening gehouden met de aanwezigheid van een beschermingszone van de waterkering (zie afbeelding 17).

De nieuwe woningen hebben nagenoeg een identieke hoofdopzet. Beide woningen zijn opgebouwd uit een hoofdgebouw en een bijgebouw die met elkaar worden verbonden door een tussenlid. Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag en is voorzien van een kap. De nokhoogte bedraagt circa 9 m. Het bijgebouw bestaat eveneens uit één bouwlaag en is ook voorzien van een kap. De dakhelling van het bijgebouw is gelijk aan die van het hoofdgebouw. Het tussenlid is opgebouwd uit één bouwlaag met een plat dak.

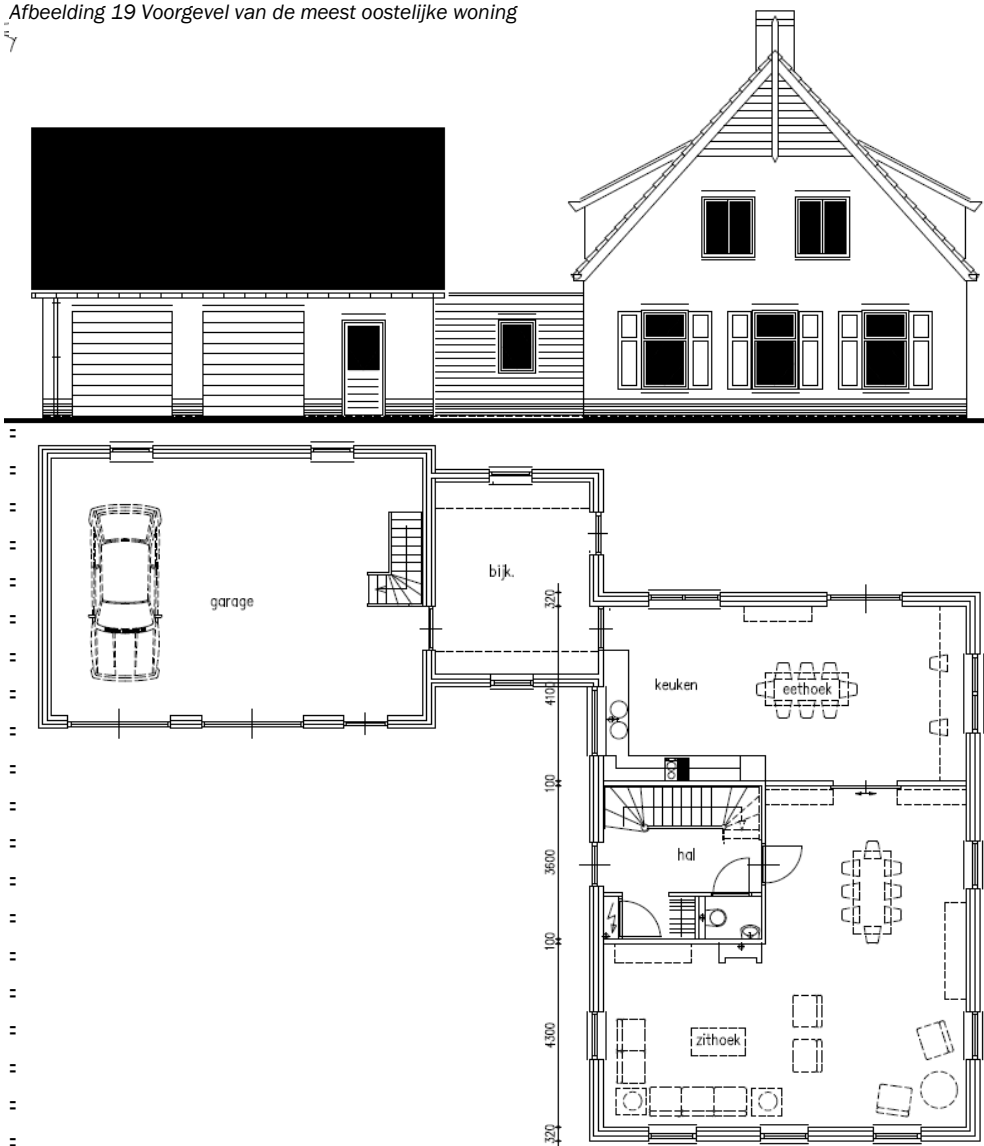


Afbeelding 18 Voorgevel en plattegrond van de meest westelijke woning

Het verschil tussen beide woningen is voor een groot deel terug te voeren op de positionering van de bijgebouwen. Bij de meest westelijke woning ligt het bijgebouw in het verlengde van het hoofdgebouw. Bij de oostelijke woning staat het bijgebouw haaks op het hoofdgebouw (zie afbeelding 17 ter verduidelijking). Naast de positionering is er ook enig verschil in de plaatsing en omvang van de verschillende raampartijen.



Afbeelding 19 Voorgevel van de meest oostelijke woning

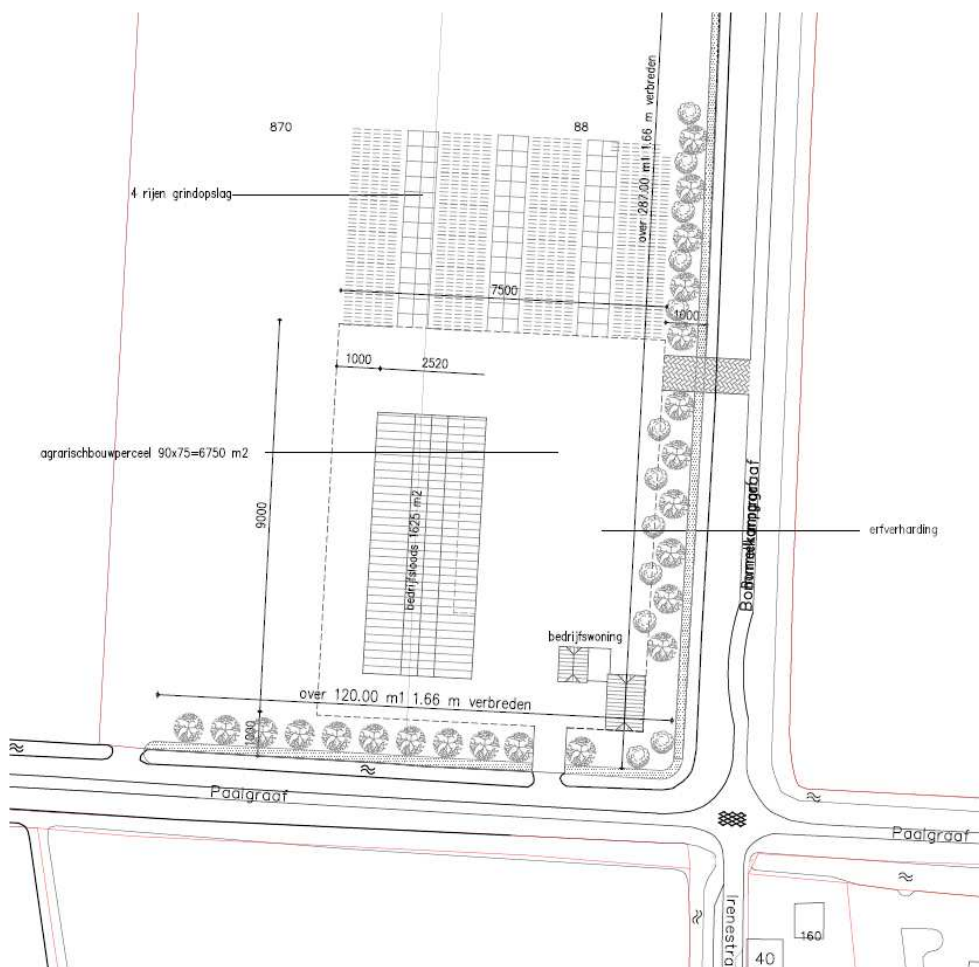


Afbeelding 20 Zijgevel en plattegrond van de meest oostelijke woning

4.1.2 Toekomstige locatie (Paalgraaf)

Op de toekomstige locatie wordt bebouwing gerealiseerd ten behoeve van griendbedrijf Van Aalsburg. De bebouwing bestaat uit de volgende onderdelen: een bedrijfswoning en een bedrijfshal. Voor een doelmatige bedrijfsvoering moet het bedrijf beschikken over een bedrijfsruimte van circa 1.625 m². De noodzaak van een dergelijke omvang is door LTO Noord Advies bepaald op basis van een bedrijfseconomische onderbouwing.

Naast de bebouwing wordt een groot deel van het terrein voorzien van verharding. Deze verharding is noodzakelijk voor de verwerking- en opslag van griendhout. Het op de noordelijke helft van het perceel aanwezige griendhout zal blijven staan. De agrarische bedrijfswoning en de verschillende bedrijfsruimten komen te liggen aan de zuidzijde van het perceel. Ten behoeve van de ontsluiting van de inrichting zullen twee toe- en uitgangen worden aangelegd. De ene bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied, de ander aan de zuidzijde.



Afbeelding 21 Positionering nieuwe bedrijfshal + bedrijfswoning
(bron: Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V.)

De agrarische bedrijfswoning wordt in de zuidoosthoek van het plangebied gebouwd. De woning heeft rechthoekige plattegrond en is voorzien van een garage die middels een tussenlid (bijkeuken) is verbonden aan het hoofdgebouw. De woning is opgebouwd uit een bouwlaag met kap. Dit geldt ook voor de (dubbele)garage. Het tussenlid is opgebouwd uit een bouwlaag met een plat dak (zie afbeelding 22 en 23 ter verduidelijking).



Afbeelding 22 Voorgevel van de bedrijfswoning (bron: Bouwkundig Tekenburg D. van Ballegooij B.V.)

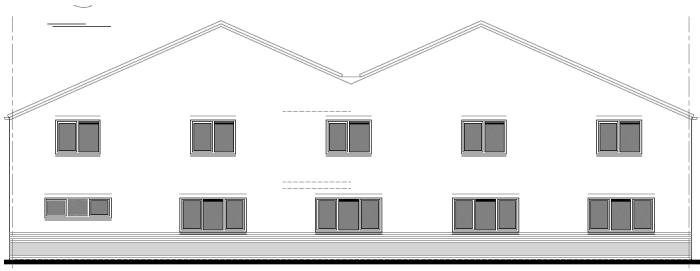


Afbeelding 23 Zijgevel van de bedrijfswoning (bron: Bouwkundig Tekenburg D. van Ballegooij B.V.)

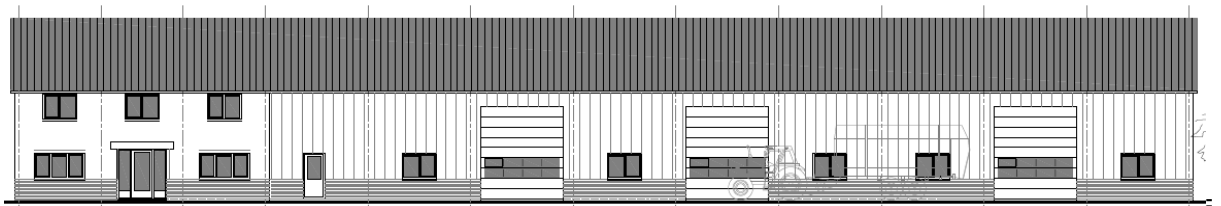
De bedrijfshal komt te staan ten westen van de woning. De hal heeft een breedte van circa 25 m en een diepte van circa 60 m. De nokhoogte ligt net onder de 10 m en de goothoogte komt te liggen op circa 5,2 m.

De bedrijfshal is op te delen in twee delen. Dit is enerzijds het meest zuidelijke deel. Dit deel zal gebruikt gaan worden als kantoorruimte, kantine, toiletruimte, enz. Daarnaast komen er op de eerste verdieping (zolder) enkele slaapvertrekken voor overnachtingsmogelijkheden van werknemers. Deze slaapvertrekken zijn voorzien van een gezamenlijke zitruimte, keuken en wasruimte. Anderzijds is er het noordelijke deel dat gebruikt zal worden als werkplaats voor de verwerking van griendhout. Naast werkplaats zal de hal ook dienen als opslag- en stallingruimte.

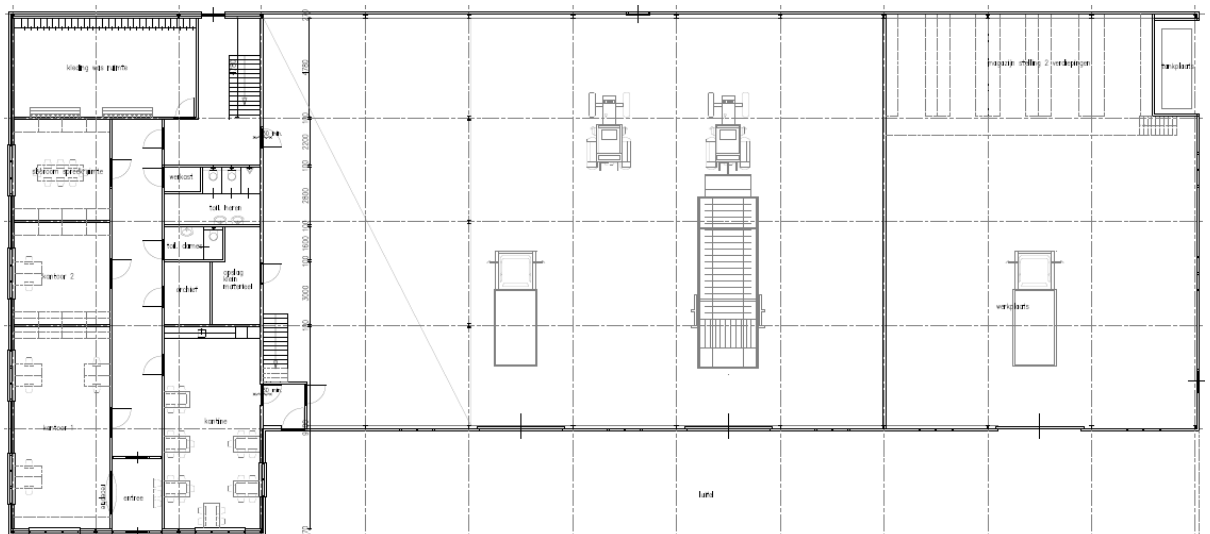
Aan de noordzijde van de hal is ook een tankplaats voor vrachtauto's opgenomen. Zie afbeelding 24, 25 en 26 ter verduidelijking.



Afbeelding 24 Voorgevel van de bedrijfshal
(bron: Bouwkundig Tekemburo D. van Ballegooij B.V.)



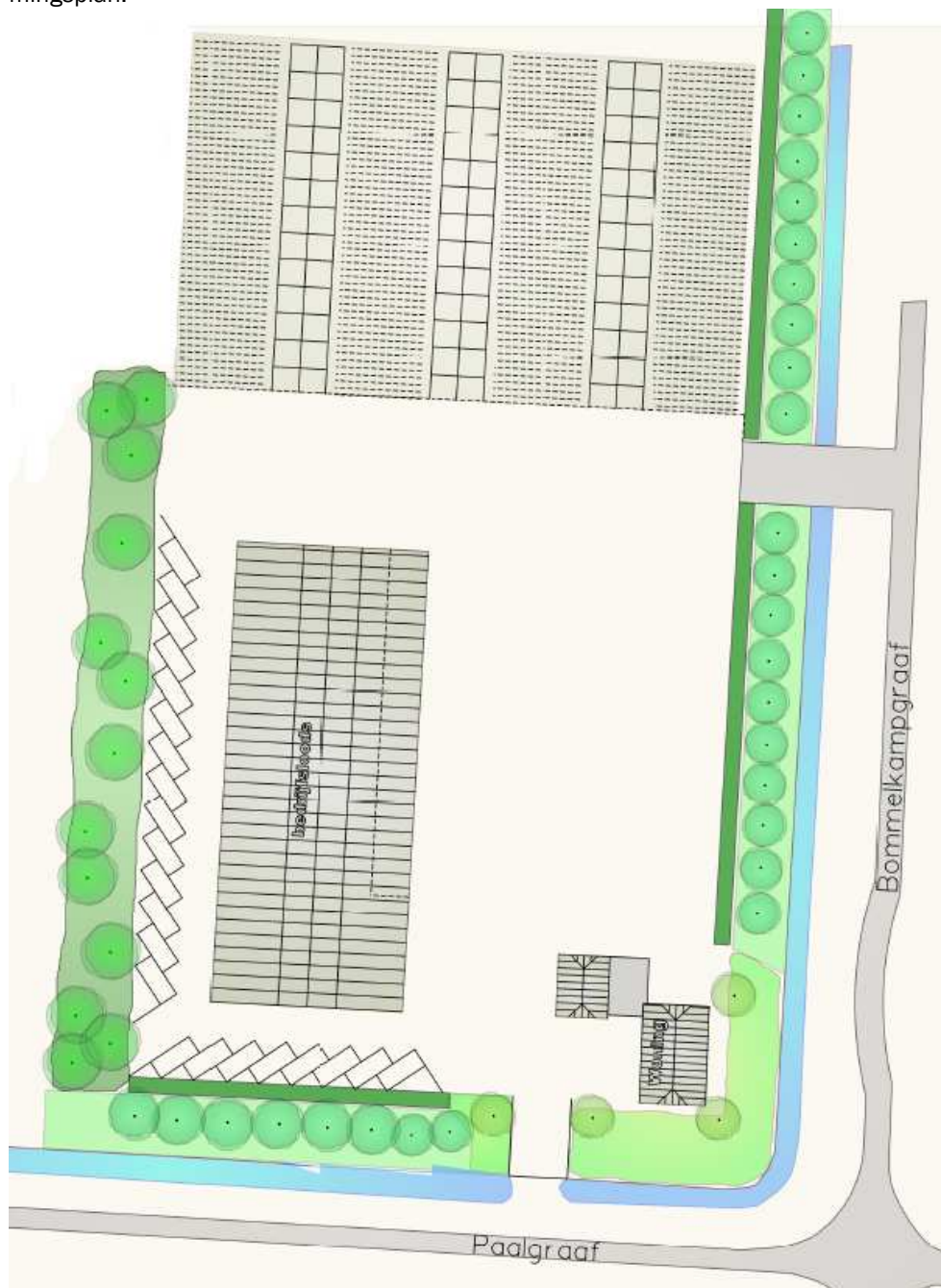
Afbeelding 25 Zijgevel van de bedrijfshal (bron: Bouwkundig Tekemburo D. van Ballegooij B.V.)



Afbeelding 26 Zuidelijk deel van de plattegrond van de bedrijfshal
(bron: Bouwkundig Tekemburo D. van Ballegooij B.V.)

De randen van het toekomstige bouwperceel worden voorzien van begroeiing. Op deze manier wordt de bebouwing onttrokken aan zijn directe omgeving. Rekening houdend met de diverse randvoorwaarden, uit onder andere het Landschapsontwikkelingsplan, is gekozen voor een invulling in drie zones. De woningzijde met een open karakter en streekeigen beplantingen. De straatzijde met gemaaide grasbermen, kotwilgen en achterliggende geschoren veldesdoorn haag. De komzijde opgaande windsingel met dichte onderbeplanting.

Dit is nader uitgewerkt door Het Tuinburo in de vorm van een inrichtingsvoorstel. Dit inrichtingsvoorstel is als separate bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.



Afbeelding 27 Inrichtingsvoorstel beplanting (bron: Het Tuinburo)

4.2 Verkeer en mobiliteit

4.2.1 Wegenstructuur

Huidige locatie

De huidige locatie van het griendbedrijf is gelegen tussen de Korfgraaf en de Waalbandijk, in de kern Hellouw. Voor de Korfgraaf en alle andere wegen binnen de bebouwde kom van Hellouw geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. Voor de Waalbandijk is sprake van een maximumsnelheid van 60 km/h.

Veel van de momenteel aanwezige woningen in Hellouw worden direct ofwel indirect ontsloten op de Korfgraaf en de Waalbandijk. De Korfgraaf en de Waalbandijk vormen belangrijke wegen voor de algehele ontsluiting van de kern. De geplande woningen op de huidige locatie van het griendbedrijf zullen ook worden ontsloten op een van deze twee wegen. Om te zorgen dat de geplande woningen geen hinder en overlast voor de omgeving met zich mee zullen brengen, wordt ter plaatse van de ontsluiting op de Korfgraaf of Waalbandijk een verkeersveilige uitrit tot stand gebracht. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen.

De twee woningen op het achterterrein (zuidelijke deel) van de huidige locatie van het griendbedrijf zullen worden ontsloten op de Waalbandijk. Hiervoor wordt een nieuwe toegangsweg (dijkafrit) aangelegd. De bestaande woning aan de Waalbandijk 143 zal ook op deze dijkafrit worden aangesloten. Daarbij wordt de reeds aanwezige toegangsweg naar Waalbandijk 143 verwijderd. Het waterschap heeft al aangegeven dat de huidige dijkafrit een kritisch punt is en dat verbetering van de afrit een belangrijke verbetering van de waterstaatkundige situatie zou betekenen. De bestaande woning op het voorterrein (noordelijke deel) zal worden ontsloten op de Korfgraaf. Hier is reeds een aansluiting aanwezig. Deze blijft gehandhaafd.

Toekomstige locatie

De toekomstige locatie van het griendbedrijf is gelegen ter plaatse van de kruising van de Paalgraaf met de Bommelkampgraaf. Deze locatie is gunstig gelegen ten opzichte van het relevante wegennet. De aanvoerende wegen zijn weliswaar smalle landbouwwegen, maar gezien de verkeersproductie van het bedrijf, zijn deze van voldoende capaciteit. Met de plaatsing van het griendbedrijf op deze locatie worden de 30-km-zones in de kern en met name die in en nabij de Irenestraat vermeden en is er geen overlast voor de omgeving. Op de Paalgraaf en de Bommelkampgraaf geldt een maximumsnelheid van 60 km/h.

Voor de toekomstige locatie is gekozen voor een tweezijdige ontsluiting. Het terrein is zowel vanaf de Paalgraaf als de Bommelkampgraaf te bereiken. Om te zorgen dat het toekomstige agrarische bedrijf geen hinder en overlast voor de omgeving met zich mee zal brengen, wordt ter plaatse van de ontsluiting op de Paalgraaf en de Bommelkampgraaf een verkeersveilige uitrit tot stand gebracht. De ontsluiting op de Paalgraaf komt te liggen ter plaatse van de bedrijfswoning.

De ontsluiting op de Bommelkampgraaf komt te liggen aan de noordkant van het plangebied. De beide ontsluitingen liggen op voldoende afstand van de in de nabijheid gelegen kruising van de Paalgraaf met de Bommelkampgraaf. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal nauwelijks invloed ondervinden van de nieuwe aansluitingen op de wegen.

4.2.2 Parkeren

Voor de precieze berekening van de benodigde parkeervoorzieningen is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit het ASV 2004.

Huidige locatie

Op de huidige locatie van het griendbedrijf komen drie (burger)woningen. Volgens de parkeertellingen dienen er voor een woning (weinig stedelijk, middelduur) 1,8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Langs de wegen (Waalbandijk en Korfgraaf) waar de huidige locatie aan gelegen is, is geen ruimte voor het realiseren van parkeervoorzieningen.

Op eigen terrein dienen per woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Er is op het terrein voldoende ruimte voor de aanleg van deze parkeervoorzieningen.

Toekomstige locatie

De toekomstige locatie is gelegen in het open buitengebied ten noorden van Hellouw. Dit gebied is aan te merken als niet stedelijk en behoort tot de rest van de bebouwde kom. Op de toekomstige locatie wordt een bedrijfshal (circa 1625 m²) met daarin opgenomen kantoorruimte en een bedrijfswoning ten behoeve van de productie en verwerking van griend gerealiseerd. De nieuwe bedrijfshal is aan te merken als arbeids- en bezoekersextensief. Daarnaast vervult de kantoorruimte geen baliefunctie. Op basis van deze gegevens is nu de volgende parkeerberekening op te stellen:

Parkeerberekening			
soort/categorie	aantal	parkeernorm	behoefte
Bedrijf (arbeids- en bezoekersextensief)	1625 m ²	0,8 pp/100 m ² bvo	13
Woning - middel	1	1,8 pp/won	1,8
Totaal behoefte			14,8
*) parkeernorm volgens de ASV 2004			

Uit de parkeerberekening blijkt dat er behoefte is aan 15 parkeerplaatsen. Echter bij het opmaken van de parkeerbalans is geen rekening gehouden met het gegeven dat de bewoners van de woning ook werknemer zijn. Dit betekent dat 13 parkeerplaatsen voor het beoogde bouwplan in beginsel afdoende is. Er is in het plangebied voldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

4.2.3 Verkeersveiligheid

Door Megaborn zijn de verkeerskundige aspecten van de huidige locatie van griendbedrijf Van Aalsburg vergeleken met die van de nieuwe locatie aan de Paalgraaf. Deze vergelijking (rapportage) is als separate bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.

Er kan worden geconcludeerd dat de absolute verkeerstoename niet leidt tot overschrijding van de kritische drempelwaarden zoals het CROW die hanteert. Relatief gezien neemt de intensiteit (in minst gunstige geval) echter met meer dan 40% toe.

Gevoelsmatig kunnen bewoners deze toename als problematisch ervaren. Dit gevoel wordt niet onderbouwd door de daadwerkelijke intensiteiten.

De meest optimale ontsluiting van en naar de A2 loopt via de Paalgraaf naar de Marijkestraat en verder. Voor vrachtverkeer met een aslast hoger dan 4,8 ton is dit ook de meest optimale route naar de A15. Vrachtverkeer met een aslast lager dan 4,8 ton kiest het beste voor de route Paalgraaf-Zeek. Personenauto's kunnen in principe alle toeleidende wegen gebruiken, mits zij de Irenestraat maar vermijden. Het bedrijf dient er op toe te zien dat haar werknemers en leveranciers deze routes gebruiken.

Door de verplaatsing hoeven er geen vrachtwagens meer door het dorp te rijden.

4.2.4 Overig verkeer

De situatie zal voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer door het planvoornemen niet wezenlijk veranderen.

5 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.

5.1 Geluid

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

Nieuwe situatie

Een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder omvat de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen, kleuterdagverblijven), de aanleg van nieuwe wegen of de reconstructie van bestaande wegen.

De beoogde ontwikkeling op de huidige locatie van het griendbedrijf heeft betrekking op de realisering van nieuwe woningen. Het heeft dus betrekking op het oprichten van een nieuwe gevoelige bestemming als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De beoogde ontwikkeling op de toekomstige locatie heeft betrekking op de realisering van een bedrijfshal met kantoorruimte en een bedrijfswoning. Gezien de bouw van een nieuwe (bedrijfs)woning is hier sprake van het oprichten van een nieuwe gevoelige bestemming als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Zonering

De huidige locatie van het griendbedrijf is gelegen binnen de bebouwde kom. Het is gelegen nabij meerdere verharde wegen, alle met twee rijstroken. Ingevolge artikel 74, lid 1 is de omvang van zones langs de wegen (onderzoekszones) in stedelijk gebied voor een weg, bestaande uit twee rijstroken 200 m. Dit geldt niet voor wegen in een woonerf of een 30-km-zone. De huidige locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Waalbandijk.

De toekomstige locatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Hellouw. Het is gelegen nabij meerdere verharde wegen, alle met twee rijstroken. Ingevolge artikel 74, lid 1 is de omvang van zones langs de wegen (onderzoekszones) in buitenstedelijk gebied voor een weg, bestaande uit twee rijstroken 250 m. De toekomstige locatie is dus gelegen in de geluidzone van de Paalgraaf en de Bommelkampgraaf.

Onderzoeksplicht

Binnen de hiervoor omschreven zones dient, als het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe situatie (zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder) een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van griendbedrijf Van Aalsburg. Daarbij worden zowel op de huidige als de toekomstige locatie nieuwe woningen opgericht. Er is dus sprake van een nieuwe situatie. In beide gevallen is sprake van een zonering. Daarom bestaat er bij de opstelling van dit bestemmingsplan een onderzoeksplicht naar wegverkeerslawaaï voor zowel de nieuwe woningen aan de Waalbandijk als de nieuwe (bedrijfs)woning aan de Paalgraaf.

In aansluiting hierop is door Ulehake Bouwfysica voor zowel de bedrijfswoning aan de Paalgraaf als de nieuwe woningen aan de Korfgraaf een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volgende conclusies werden getrokken:

Bedrijfswoning aan de Paalgraaf (Ulehake Bouwfysica, rapportnr. 11493-1)

De bedrijfswoning aan de Paalgraaf te Hellouw ligt in de geluidszone van de Paalgraaf en de Bommelkampgraaf. Zowel voor de Paalgraaf als voor de Bommelkampgraaf zijn er geen verkeerstellingen bekend bij de gemeente Neerijnen. Voor beide wegen is berekend dat bij een intensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal de berekende L_{den} 48 dB (incl. aftrek) is. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 58 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Gezien het feit dat de Paalgraaf en de Bommelkampgraaf beide rustige polderwegen zijn, is een intensiteit minder dan 750 motorvoertuigen per etmaal reëel om aan te houden en zal aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan.

Daarnaast is bij een intensiteit van 750 motorvoertuigen per etmaal de berekende gecumuleerde L_{den} 53 dB (excl. aftrek). Hiermee is er geen berekening van de geluidwering van de gevel vereist.

Woningen aan de Korfgraaf (Ulehake Bouwfysica, rapportnr. 11492-1)

De beide woningen aan de Korfgraaf liggen in de geluidszone van de Waalbandijk. De hoogst berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de meest oostelijke woning (A) is 39 dB en voor de meest westelijke woning (B) is 38 dB. Dit betekent dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op grond van voorgaande conclusies kan worden aangenomen dat er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bouw van de bedrijfswoning aan de Paalgraaf en de woningen aan de Korfgraaf.

5.1.2 Industrielawaai

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Er is geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied.

5.1.3 Spoorweglawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen.

5.1.4 Vliegtuiglawaai

In en nabij het plangebied zijn geen vliegvelden gesitueerd.

5.1.5 Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Streekplan Gelderland 2005, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

5.2 Bodem

5.2.1 Huidige locatie

Ter plaatse van de huidige locatie (Korfgraaf) van het griendbedrijf is in juni 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door adviesbureau Optifield. Dit onderzoek leverde de volgende resultaten:

‘In de bovengrond met puin en sporen kolen is een licht verhoogd gehalte met PAK aangetroffen. In de bovengrond met puin is een licht verhoogd gehalte totaal olie C10-C40 aangetroffen. De ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb1 zijn geen verontreinigingen aangetroffen.’

Op basis van deze resultaten is de volgende conclusie getrokken:

‘Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De aangetroffen lichte verontreinigingen kunnen worden gerelateerd aan de aanwezigheid van puin en resten kolen in de bovengrond.’

In aansluiting op deze conclusie geeft adviesbureau Optifield het volgende advies:

‘Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er op milieuhygiënische aspecten geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Er zijn geen verontreinigingen op de locatie aangetroffen die, ons inziens, een belemmering vormen voor het verkrijgen van een bouwvergunning.’ (tegenwoordig omgevingsvergunning voor het bouwen)

‘Eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar buiten het onderzoeksterrein, vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen, Indien toch afvoer naar buiten de onderzoekslocatie noodzakelijk is, dient een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit (AP-04) plaats te vinden.’

5.2.2 Toekomstige locatie

Ter plaatse van de toekomstige locatie (Paalgraaf) van het griendbedrijf is in juni 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door adviesbureau Optifield. Dit onderzoek leverde de volgende resultaten:

‘In beide bovengrond-mengmonsters wordt een licht verhoogd gehalte met nikkel aangetroffen. In de bovengrond met houtresten is tevens een licht verhoogd gehalte cadmium aangetroffen. In de bovengrond zonder houtresten wordt een licht verhoogd aandeel PAK aangetroffen. In de ondergrond wordt een licht verhoogd gehalte nikkel aangetroffen. In het grondwater ter plaatse van peilbus Pb1 komt alleen arseen licht verhoogd voor. Van een verhoogd EOX-gehalte in de bodem blijkt geen sprake.’

Op basis van deze resultaten is de volgende conclusie getrokken:

‘Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De aangetroffen lichte verontreinigingen kunnen niet worden verklaard uit het historisch onderzoek of waarnemingen ter plekke.’

In aansluiting op deze conclusie geeft adviesbureau Optifield het volgende advies:

‘Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er op milieuhygiënische aspecten geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Er zijn geen verontreinigingen op de locatie aangetroffen die, ons inziens, een belemmering vormen voor het verkrijgen van een bouwvergunning.’ (tegenwoordig omgevingsvergunning voor het bouwen)

‘Eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar buiten het onderzoeksterrein, vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen, Indien toch afvoer naar buiten de onderzoekslocatie noodzakelijk is, dient een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit (AP-04) plaats te vinden.’

5.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij.

Indien voor een diercategorie geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object de volgende afstanden: binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

In de directe omgeving van de huidige en toekomstige locatie van Griendhandel van Aalsburg liggen meerdere agrarische bedrijven die van invloed kunnen zijn op een geurgevoelig object. In aansluiting hierop is in april 2009 door Witjes Milieuadvies B.V. een geurberekening uitgevoerd. Op basis van de berekening kan het volgende worden geconcludeerd:

- De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom het perceel Paalgraaf ongenummerd in Hellouw is maximaal 1,7 ou/m³.
- De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom het perceel Korfgraaf 44 in Hellouw (woning links) is maximaal 2,3 ou/m³.
- De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom het perceel Korfgraaf 44 in Hellouw (woning rechts) is maximaal 2,4 ou/m³.

Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting bij de onderzochte locaties ligt tussen 5 en 8%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is op de onderzochte locaties als goed aan te merken.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

5.4.2 Risicovolle inrichtingen

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

Blijkens de Risicokaart van de provincie Gelderland bevinden zich in de omgeving van beide locaties geen Bevi-inrichtingen (propaantanks daargelaten).

5.4.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS, 1996). Hierin is beschreven aan welke risiconormen moet worden voldaan bij transport van gevaarlijke stoffen.

Ten zuiden van beide locaties ligt de Waal. Aan het transport van stoffen over de Waal zijn in principe veiligheidsrisico's verbonden. Het risicogebied ligt tot aan de wal, omdat deze brandbare stoffen zich niet door de lucht maar over het wateroppervlak verspreiden. Er kan uitgaande van het voorstel basisnet water uitgegaan worden van een plasbrandaandachtsgebied (tevens toetsingszone) dat vanaf de oeverlijn van de Waal reikt tot de winterdijk. De nieuwe bebouwing binnen het plangebied ligt op ruime afstand van de oeverlijn en buiten de winterdijk, waardoor een verantwoording van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal niet nodig is.

Omdat de nieuwbouwlocatie buiten de toetsingszone van het gemeentelijk EV-beleid ligt, namelijk meer dan 200 meter en de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is, is toetsing aan externe veiligheid niet direct noodzakelijk. Bij een grote ramp op de Waal zou de nieuwbouwlocatie echter wel in het effectgebied liggen van een ramp. De toekomstige bewoners dienen dan ook van het eventuele risico op de hoogte te zijn. Tevens is het aan te bevelen om uitschakelbare ventilatie uit te voeren, zodat bij een ongeval met schadelijke gassen de zelfredzaamheid wordt vergroot.

5.4.4 Leidingen

In en in de omgeving van beide locaties zijn geen relevante leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.5 Conclusie

Beide planlocaties liggen niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes van gevaarlijke stoffen en van leidingen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

De onderhavige rapportage heeft betrekking op enerzijds de nieuwvestiging van een griendbedrijf en anderzijds de oprichting van twee nieuwe woningen. De vraag is nu, kan voor deze nieuwe ontwikkelingen in en rond de kern Hellouw een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd? Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is in de ruimtelijke ordening het rekening houden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

5.5.1 Huidige locatie

Blijkens het onderzoek ter plaatse, zijn in de kern Hellouw enkele niet-agrarische bedrijven gevestigd. De huidige locatie van het griendbedrijf valt buiten de hinderzones van deze bedrijven. Er is dan ook geen belemmering aanwezig ten gevolge van deze bedrijvigheid.

5.5.2 Toekomstige locatie

De toekomstige locatie van griendbedrijf van Aalsburg komt te liggen aan de Paalgraaf ten noorden van de kern Hellouw. In de directe omgeving van deze locatie liggen geen bedrijven met een vastgestelde milieuzonering.

Naast de omliggende bedrijvigheid is ook het griendbedrijf aan te merken als mogelijk hinderlijke bedrijvigheid. De inrichting valt onder de werkingsfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en dient in principe aan de daarin gestelde voorschriften te voldoen. Daarnaast betreft de geprojecteerde bedrijfsvestiging een planologische ontwikkeling waarbij sprake is van een wijziging van een bestemmingsplan. In het kader daarvan dient ook rekening gehouden te worden met het toetsingskader welke geldt voor een goede ruimtelijke ordening, zodat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. In aansluiting hierop is op 8 augustus 2008 door AGEL Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, waarin is onderzocht of de inrichting op de geprojecteerde bedrijfslocatie in akoestische zin voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, leverde de volgende resultaten:

‘Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde bij de maatgevende woning Irenestraat 40 niet wordt overschreden. De hoogst berekende waarde bedraagt 41 dB(A) ter plaatse van de zijgevel op de verdiepingshoogte.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen bedrijfsverplaatsing naar de percelen aan de Bommelkampgraaf/Paalgraaf uit akoestisch oogpunt geen belemmering oplevert. De inrichting voldoet op de geprojecteerde bedrijfslocatie in akoestische zin aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.’

5.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) de meest kritische vervuilingen.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn hier ook de gezamenlijk te nemen maatregelen in opgenomen. Het ligt in de planning dat het NSL in de loop van 2009 formeel wordt vastgesteld.

Met de komst van het NSL komt er ook een eind aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Omdat het NSL op dit moment nog niet formeel is vastgesteld, is in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' een overgangsregeling opgenomen tot het moment dat het NSL formeel is vastgesteld. Gedurende deze termijn wordt een striktere grens aangehouden waaronder plannen als niet significant worden beoordeeld. Tot aan het van kracht worden van het NSL geldt dat de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder dan 1% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ dient te zijn om het plan als niet significant aan te merken.

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor de bouw van woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan de 1% norm van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan.

Woningbouwlocaties vallen onder deze 1% norm indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden ontsloten of maximaal 3.000 nieuwe woningen via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Kantoor locaties vallen onder deze 1% norm indien via een ontsluitingsweg niet meer dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak wordt ontsloten of maximaal 66.666 m² vloeroppervlak via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verdeling.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van griendbedrijf Van Aalsburg. Daarbij worden op de huidige locatie 2 nieuwe woningen opgericht en de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit.

Op de toekomstige locatie wordt bedrijfs-/kantoorruimte ten behoeve van de verwerking van griendhout en een nieuwe (bedrijfs)woning gerealiseerd met een totale oppervlakte van circa 1.600 m². Hoewel het planvoornemen betrekking heeft op activiteiten waarvoor geen specifieke normen zijn opgenomen (zoals bijvoorbeeld wel het geval is bij woningen en kantoren) kan gesteld worden dat ruimschoots onder de oppervlakten gebleven wordt zoals algemeen genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Daardoor is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit.

Beide voorgestane ontwikkelingen zijn hiermee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.7 Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

5.8 Archeologie

5.8.1 Huidige locatie

Ter plaatse van de huidige locatie (Korfgraaf) van het griendbedrijf is in juni 2008 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door ARC. De volgende conclusies werden getrokken:

‘De onderzoekslocatie ligt in het rivierengebied, op de meandergordel van de Waal. In de ondergrond komt de meandergordel van Herwijnen voor. Op deze meandergordel van de Waal kunnen bewoningssporen vanaf de Romeinse Tijd worden aangetroffen. Op de meandergordel van Herwijnen kunnen bewoningssporen vanaf het Neolithicum worden aangetroffen.

De onderzoekslocatie heeft op de landelijk IKAW een hoge trefkans op intacte archeologische sporen. Echter op de provinciale verwachtingskaart heeft de onderzoekslocatie een middelhoge archeologische trefkans. De provinciale kaart is in dit geval leidend.

De kans op intacte sporen is sterk afhankelijk van de intactheid van het bodemprofiel op de locatie. De gehele locatie is in het verleden opgehoogd. Hierbij is het bodemprofiel lokaal afgetopt, waardoor boringen 1,3,4 en 5 de A-horizont niet meer aanwezig is. Op deze plekken zullen alleen de diepere sporen zoals bijvoorbeeld paalgaten, waterputten en afvalkuilen bewaard zijn gebleven. Doordat het profiel in de boringen slechts in lichte mate is afgetopt, blijft de middelhoge trefkans bestaan. Lokaal is het bodemprofiel bij het aanbrengen van de ophooglaag niet vergraven. Onder het ophogingspakket is het bodemprofiel volledig intact (boringen 2,7 en 6). Ook hier blijft de middelhoge trefkans van kracht. Boring 8 is geplaatst in een gedempte sloot. De kans op intacte sporen is hier erg klein.

Het bodemprofiel is op het grootste deel van de onderzoekslocatie intact of slechts licht afgetopt blijft de middelhoge trefkans bestaan. Een vervolgonderzoek is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd door middel van een proefsleuvenonderzoek. De omvang van het onderzoek kan beperkt blijven tot de locaties waar daadwerkelijk gegraven gaat worden. De gehele locatie is met uitzondering van boring 7 opgehoogd met minimaal 0,7 m grond. Deze laag dekt het bodemarchief af. Boring 7 is slechts 0,4 m opgehoogd. Indien de verstoringsdiepte van de bouwwerkzaamheden (inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen) niet dieper is dan 0,5 m, kan een vervolgonderzoek achterwege blijven.’

Door ARC is aangegeven dat een proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden indien dieper wordt gegraven dan 0,5 m-mv op het zuidelijke terreindeel en dieper dan 0,2 m-mv op het noordelijke terreindeel. De bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden op het zuidelijk terreindeel. Dit betekent dat niet dieper gegraven mag worden dan 0,5 m-mv. Echter in onderhavig geval wordt er voor gekozen de bouwlocatie dusdanig op te hogen dat de fundering niet dieper komt te liggen dan de noodzakelijke 0,5 m-mv. Als hieraan wordt voldaan, hoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.8.2 Toekomstige locatie

Ter plaatse van de toekomstige locatie (Paalgraaf) van het griendbedrijf is in juni 2008 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door ARC. De volgende conclusies werden getrokken:

‘De onderzoekslocatie ligt in een komgebied in het rivierengebied. Komgebieden zijn van oudsher natte, laaggelegen gebieden die pas na de bedijking in de Late Middeleeuwen toegankelijker werden. Voor de bedijking stonden deze gebieden een groot deel van de winter onder water en waren hierdoor ongeschikt voor bewoning. Komgebieden hebben daarom een lage archeologische trefkans op archeologische sporen.

In komgebieden zijn archeologica te verwachten uit de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd. Op de locatie zijn tijdens het veldonderzoek in zware klei gevormde pol-dervaaggronden aangetroffen. Tijdens het veldonderzoek zijn zowel in de boringen als op het maaiveld geen archeologische vondsten aangetroffen.’

Op basis van deze conclusies doet ARC de volgende aanbeveling:

‘De kans op intacte archeologische sporen op de onderzoekslocatie is door de ligging in een komgebied klein. Verder archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt de onderzoekslocatie vrij te geven.

De archeologische meldingsplicht voor de locatie blijft echter wel bestaan. Mochten er tijdens graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan het bevoegd gezag te worden medegedeeld’

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Huidige locatie

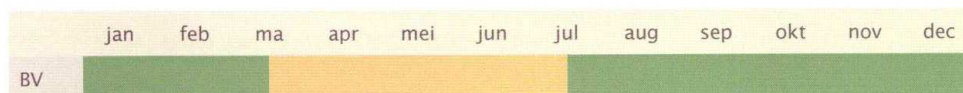
Ter plaatse van de huidige locatie (Korfgraaf) van het griendbedrijf is in januari 2008 een quickscan flora en fauna uitgevoerd door IJzerman Advies. Uit deze quickscan is een advies voortgekomen met betrekking tot de projectplanning en met betrekking tot de werkzaamheden. De volgende conclusies werden getrokken:

Met betrekking tot de projectplanning:

- *De planning ondervindt geen belemmeringen door planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving.*
- *Ten tijde van de inspectie was de locatie niet bewoond of in gebruik door beschermde soorten. Deze worden hier door het ontbreken van meer natuurlijke biotoop niet verwacht.*
- *Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.*

Met betrekking tot de werkzaamheden:

- Indien de omliggende groenstructuren door de werkzaamheden zullen worden verwijderd moet men rekening houden met broedvogels. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt en gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.



Afbeelding 27 Aandachtskalender Broedvogels (voorkeursperiode werkzaamheden: groen)

Deze quickscan geeft aan dat de kans op de aanwezigheid van beschermde soorten uiterst gering is en dat de geplande werkzaamheden geen verboden handelingen inhouden als bedoeld in de Flora- en faunawet.

5.9.2 Toekomstige locatie

Ter plaatse van de toekomstige locatie (Paalgraaf) van het griendbedrijf is in januari 2008 een quickscan flora en fauna uitgevoerd door IJzerman Advies. Uit deze quickscan is een advies voortgekomen met betrekking tot de projectplanning en met betrekking tot de werkzaamheden. De volgende conclusies werden getrokken:

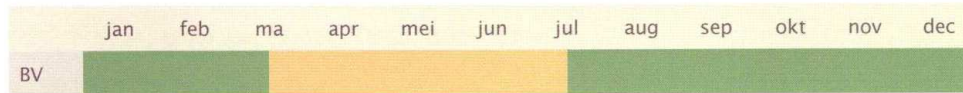
Met betrekking tot de projectplanning:

- De planning ondervindt geen belemmeringen door planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving.
- De sloot rondom de planlocatie is mogelijk leefgebied voor strikt beschermde amfibieën en vissen. Indien de ontwikkelingen het dempen of aantasten van de bestaande sloot betreffen, is een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfslocaties voor beschermde vissoorten en amfibieën noodzakelijk.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Met betrekking tot de werkzaamheden:

- Indien de omliggende sloten door de werkzaamheden zullen worden aangetast moet men rekening houden met broedvogels. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet.

Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt en gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.



Afbeelding 28 Aandachtskalender Broedvogels (voorkeursperiode werkzaamheden: groen)

Deze quickscan geeft aan dat de kans op de aanwezigheid van beschermde soorten uiterst gering is en dat de geplande werkzaamheden geen verboden handelingen inhouden als bedoeld in de Flora- en faunawet. Echter indien de ontwikkelingen het dempen of aantasten van de bestaande sloot betreffen, is een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfslocaties voor beschermde vissoorten en amfibieën noodzakelijk.

5.10 Water

5.10.1 Regelgeving en bevoegdheid

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Formeel kent de Waterwet twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren (waterkwantiteit en -kwaliteit). De waterschappen zijn ook verantwoordelijk voor het beheer van de waterkeringen en het zuiveringsbeheer. Het plangebied valt onder beheer van Waterschap Rivierenland.

Waterschap Rivierenland heeft haar beleid ten aanzien van het waterbeheer neergelegd in het Waterbeheerplan. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen voor de periode 2010-2015. De volgende doelen staan centraal: het bieden van veiligheid tegen overstromingen; het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW); het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW); het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren; het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Om deze doelen te kunnen halen (realiseren) beschikt het waterschap over een aantal communicatieve, financieel-economische en juridische instrumenten.

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap de zogenaamde watertoets. In deze watertoets staan een aantal beleidsuitgangspunten (thema's) centraal. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de brochure 'Partners in water – de watertoets in rivierenland'.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

- Waterneutraal inrichten; Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. Echter voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1.500 m² in landelijk gebied is geen compenserende waterberging vereist.
- Schoon inrichten; In de watergangen is een goede waterkwaliteit een vereiste. Het gaat daarbij om een goede fysisch-chemische kwaliteit en een goede ecologische kwaliteit. Een goede waterkwaliteit kan worden bereikt door maatregelen in het watersysteem zelf, een goed rioleringsstelsel en door lozingen aan regels te binden.
- Veilig inrichten; Het beheer en onderhoud van de dijken berust bij het waterschap. Er wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en regionale waterkeringen. Bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die betrekking hebben op waterkeringen of hun directe omgeving is de watertoets van toepassing. Doel daarvan is het behoud van de stabiliteit van de waterkering, van de toegankelijkheid voor inspectie en onderhoud van de waterkeringen beheer en van de bescherming landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de waterkeringen.
- Bijzondere wateren en voorzieningen; In een gebied waarvoor een ruimtelijk plan wordt gemaakt kunnen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen liggen of gepland zijn, waarvoor het waterschap een aparte verantwoordelijkheid heeft. Het is dan van belang dat deze ook goed worden meegenomen in het ruimtelijk plan. Het betreft ondermeer: waterbergingslocaties, ecologische verbindingzones, natte natuur, enz.

In de navolgende paragrafen wordt op basis van deze uitgangspunten gekeken naar de beoogde ontwikkeling.

5.10.2 Gebiedsbeschrijving

Huidige locatie

De locatie aan de Korfgraaf is momenteel in gebruik door griendbedrijf van Aalsburg. Het overgrote deel van het terrein is verhard. Enerzijds door bebouwing en anderzijds door stelconplaten. Aan de westzijde van de locatie ligt oppervlaktewater in de vorm van een B-watergang. Daarnaast ligt direct ten noorden van de locatie de Waal.

Toekomstige locatie

Het terrein dat bedoeld is voor de nieuwvestiging van griendbedrijf van Aalsburg is momenteel in gebruik als productiegrond voor griendhout. Op het terrein is geen verharding aanwezig. Aan de noord-, oost- en zuidkant wordt de locatie begrensd door een B-watergang.

5.10.3 Bodemopbouw

Op de huidige locatie van het griendbedrijf bestaat de bodem uit kalkhoudende polder-vaaggronden; zavel en lichte klei, met een niet kalkrijke, zware (klei-) tussenlaag en/of ondergrond. De toekomstige locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van kalk-loze poldervaaggronden; zware klei.

5.10.4 Grondwater

De hoogte van het grondwater wordt bepaald op basis van de grondwatertrappen, opgenomen op de bodemkaart. Zie navolgende tabel ter verduidelijking.

Indeling grondwatertrappen							
grondwatertrap	I	II	III	IV	V	VI	VII
gemiddelde hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld	-	-	<40	>40	<40	40-80	>80
gemiddelde laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld	<50	50-80	80-120	80-120	>120	>120	>120
bron: Bodemkaart							

Huidige locatie

Ter plaatse van de huidige locatie van het griendbedrijf wordt grondwatertrap IV aangetroffen. Aan de hand hiervan kan geconcludeerd worden dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand >40 cm beneden maaiveld bedraagt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 80-120 cm beneden maaiveld.

De locatie is gelegen aan de achterzijde van een rivierdijk. Dit gebied is aangemerkt als gebied met geringe kwel. Dit betekent dat er mogelijk niet altijd voldoende ontwatering is.

Bij bouwen in kwelgebieden wordt in eerste instantie ingezet op bouwkundige maatregelen. Uitgangspunt is niet graven, maar ophogen en/of bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen. Pas als dit onvoldoende soulaas biedt komen drainage en dus afvoer in beeld.

In onderhavig geval wordt er voor gekozen de bouwlocatie op te hogen. Hierdoor zijn er in principe geen problemen te verwachten ten aanzien van kwel.

Toekomstige locatie

Ter plaatse van de toekomstige locatie van het griendbedrijf wordt grondwatertrap III aangetroffen. Aan de hand hiervan kan geconcludeerd worden dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand <40 cm beneden maaiveld bedraagt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 80-120 cm beneden maaiveld.

De locatie maakt onderdeel uit van het zogeheten komgebied. Komgebieden zijn van oudsher natte, laaggelegen gebieden die pas na de bedijking in de Late Middeleeuwen toegankelijker werden. Momenteel is er nog steeds sprake van een relatief hoge grondwaterstand.

In gebieden met een hoge grondwaterstand wordt in eerste instantie ingezet op bouwkundige maatregelen. Uitgangspunt is niet graven, maar ophogen en/of bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen. Pas als dit onvoldoende soulaas biedt komen drainage en dus afvoer in beeld.

5.10.5 Oppervlaktewater

Binnen de huidige locatie van het griendbedrijf is alleen aan de oostkant oppervlaktewater aanwezig. Hier ligt een B-watergang. De toekomstige locatie wordt gekenmerkt door B-watergangen aan de zuid-, noord- en de oostkant. Deze watergangen blijven gehandhaafd. Er worden alleen twee duikers aangelegd. Deze zijn nodig voor de toegankelijkheid van het terrein. Deze duikers hebben geen nadelig effect op de doorstroming van het water.

Onderhavig plan heeft geen gevolgen voor het oppervlaktewater.

5.10.6 Geplande veranderingen

Huidige locatie

Het planvoornemen betreft de bouw van twee nieuwe woningen op een terrein dat momenteel voor een groot deel verhard is. In onderstaande tabellen is zowel de huidige als de toekomstige verharding van het plangebied weergegeven.

Bestaande verharding		
soort/categorie	soort/categorie	oppervlak/behoefte
Dakoppervlak		+/- 1.000 m ²
Erfverharding		+/- 3.250 m ²
Totaal		+/- 4.250 m ²

Toekomstige verharding		
soort/categorie	soort/categorie	oppervlak/behoefte
Dakoppervlak		+/- 1.400 m ²
Erfverharding		+/- 1.850 m ²
Totaal		+/- 3.250 m ²

Zoals uit de tabellen blijkt neemt de totale verharding binnen het plangebied af met circa 1.000 m² (4.250-3.250). Het gezamenlijk extra verhard oppervlak bedraagt in dit geval minder dan 500 m², zodat geen aanvullende waterberging aangelegd behoeft te worden ter compensatie van de versnelde afvoer van hemelwater.

Toekomstige locatie

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van griendbedrijf Van Aalsburg naar een nieuwe, onverharde locatie aan de noordzijde van de kern Hellouw. Als gevolg van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak van het momenteel onbebouwde perceel toenemen.

Het gezamenlijk extra verhard oppervlak zal meer dan 500 m² bedragen, zodat aanvullende waterberging aangelegd behoeft te worden ter compensatie van de versnelde afvoer van hemelwater.

Behalve de bouw van een bedrijfshal met een totale oppervlakte van circa 1.625 m², en een bedrijfswoning van ongeveer 185 m², zal het omliggende terrein nagenoeg geheel verhard worden. In totaal gaat het om een oppervlakte van 6.750 m².

Zie onderstaande tabel ter verduidelijking.

Toekomstige verharding		
soort/categorie	soort/categorie	oppervlak/behoefte
Dakoppervlak	Bedrijfshal	+/- 1.625 m ²
	Bedrijfswoning	+/- 200 m ²
Erfverharding		+/- 5.075 m ²
	Totaal	6.900 m ²

Het relatief schone hemelwater van daken en erf zal naar bestaand oppervlaktewater worden geleid. Aansluiting op de bestaande watergangen dient volgens de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken 2003' van de Werkgroep Riolering West-Nederland in de vorm van een retentievoorziening te gebeuren.

De retentievoorziening kan onder andere gerealiseerd worden door middel van de aanleg van een vijver, zaksloot of de verbreding van een watergang. Uitgaande van een totaal verhard oppervlak van 6.900 m² dient ten minste circa 294 m³, ofwel 981 m² aan waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd te worden (zie ter verduidelijking de in de bijlage opgenomen afbeelding). Er dient ook rekening worden gehouden met een toegestane peilstijging van 30 cm. Dit kan in de vorm van natuurvriendelijke oevers.

In dit bestemmingsplan worden in de regels de juridische kaders geschapen voor de realisering van de retentievoorziening. Bij de verdere uitwerking van het (bouw)plan dient de exacte bergingsopgave bepaald te worden. Overleg met het waterschap is verplicht.

5.10.7 Riolering

Huidige locatie

De bestaande bebouwing in de omgeving is aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Het betreft een gemengd stelsel. Voor de te realiseren bebouwing zal een nieuwe aansluiting op het riool worden gerealiseerd, overeenkomstig de aanwijzingen van de rioolbeheerder en het waterschap.

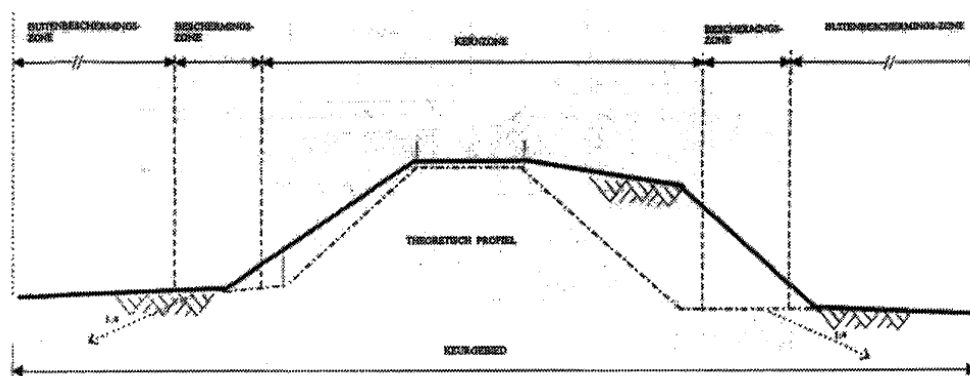
Toekomstige locatie

De toekomstige locatie voor het griendbedrijf is gelegen in het open buitengebied van de gemeente Neerijnen. Ter plaatse is geen riolering aanwezig. In dit geval is het enerzijds mogelijk aansluiting te zoeken bij het ten zuiden van de locatie gelegen rioolstelsel of anderzijds een IBA-voorziening aan te leggen. De keuze voor één van beide rioleringsvoorzieningen zal in afstemming met de rioolbeheerder en het waterschap bepaald moeten worden. De kosten die gepaard gaan met de aanleg komen voor rekening van de initiatiefnemer.

5.10.8 Veiligheid

Huidige locatie

Het plangebied bevindt zich aan de Waalbandijk. Volgens de Overzichtskaart waterkeringen (artikel 37 Keur van het Waterschap Rivierenland) is de Waalbandijk een primaire waterkering. In de Keur van het Waterschap Rivierenland, die sinds 1 januari 2007 in werking is getreden, is vastgelegd dat een primaire waterkering een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone kent.



Afbeelding 29 zijaanzicht theoretisch profiel van een waterkering met kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone

Op grond van de Keur van het Waterschap Rivierenland is het verboden om, zonder goedkeuring van het bestuursorgaan, werkzaamheden te verrichten in, op, onder en boven de kern- en beschermingszones (keurzones) van waterstaatswerken. Voor activiteiten in de keurzones van een primaire waterkering geldt een ontheffingsplicht op grond van de Keur.

Voor de waterkering Waalbandijk is een legger vastgesteld. De nieuwe woningen komen te liggen binnen de beschermingszone. Bij de bouw van de nieuwe woning dient derhalve rekening te worden gehouden met het profiel van vrije ruimte.

Opgemerkt wordt dat ingevolge de keur in de periode 15 oktober tot 1 april geen werkzaamheden mogen plaatsvinden binnen de beschermingszone van de primaire waterkering.

Toekomstige locatie

In de directe omgeving van de toekomstige locatie liggen geen waterkeringen.

5.10.9 Watervoorziening

De beoogde ontwikkelingen hebben geen invloed op de watervoorziening.

5.10.10 Volksgezondheid

Er worden geen watergangen gedempt of aangelegd.

5.10.11 Waterkwaliteit

Bij de beoogde ontwikkeling dienen de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen danwel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

5.10.12 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet aangeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Ook is overleg met de waterbeheerder(s) onderdeel van deze watertoets. Dit overleg heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het vooroverleg.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Hierbij is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Het bestemmingsplan voldoet om die reden aan het handboek van de gemeente Neerijnen en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De aanlegvergunning is gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

6.2 Verbeelding

De verbeelding is vervaardigd op een ingemeten, digitale ondergrond. Daardoor is het geheel maatvast. De schaal bedraagt 1:1.000. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De legenda van de verbeelding is weergegeven op het kaartblad.

6.3 Planregels

6.3.1 Opzet van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Alle bestaande functies zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd.

Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

In paragraaf 6.3.2 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de planregels, deze afwijkingen als maatgevend gelden.
- Algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slot regels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht: hierin is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd.
- De slotregel.

6.3.2 Beschrijving van de bestemmingen

In hoofdstuk 2 van de planregels zijn voor de verschillende bestemmingen in het plangebied regels opgenomen.

Artikel 3: Agrarisch – Griendhandel

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf gericht op de ambachtelijke be- en verwerking van griend. Op deze gronden wordt ook de vestiging van een bedrijfswoning toegestaan.

Artikel 4: Tuin (T)

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 ondergeschikte bouwdelen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen (bv. erkers). De bouwregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Artikel 5: Wonen (W)

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor wonen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor vrijstaande woningen. De bestemming geeft bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen. Verder mogen bij de hoofdgebouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Hiervoor is eveneens een bebouwingsregeling opgenomen.

Met een omgevingsvergunning kan de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in het hoofd- of bijgebouw worden toegestaan, of het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Artikel 6: Waterstaat – Waterkering (WS-WK)

De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' is een strook vanaf de teen van de waterkering (i.c. de grens van de dubbelbestemming Waterkering), waarbinnen zekere beperkingen gelden in verband met de bescherming van de waterkering.

7 Haalbaarheid

Ingevolge artikel 9, lid 2 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 heeft er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan(herziening) een onderzoek naar de uitvoerbaarheid (haalbaarheid) van het plan plaatsgevonden.

7.1 Planologische/ruimtelijke haalbaarheid

7.1.1 Planologische aspecten

In hoofdstuk 2 zijn de planologische aspecten van de beoogde maatregelen aangegeven. Het blijkt dat het planvoornemen in principe past in het vigerende ruimtelijke beleid op provinciaal schaalniveau. Op gemeentelijk schaalniveau past het beoogde plan niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar wel binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid. De gemeente Neerijnen heeft zich bereid verklaard medewerking te verlenen aan de gevraagde werkzaamheden. Medewerking aan dit verzoek is echter alleen mogelijk via een in werking getreden, c.q. onherroepelijk bestemmingsplan.

7.1.2 Ruimtelijke aspecten

In hoofdstuk 4 zijn de ruimtelijke effecten van de beoogde voorzieningen beschreven. Deze zijn beoordeeld op de volgende aspecten:

Beoordeling diverse ruimtelijk relevante aspecten		
paragraaf	aspect	beoordeling
4.2	Verkeer	gunstig
5.1 t/m 5.7	Milieuaspecten: geluid	gunstig
	Milieuaspecten: geur	gunstig
	Milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering	gunstig
	Milieuaspecten: luchtkwaliteit	gunstig
	Milieuaspecten: externe veiligheid	gunstig
	Milieuaspecten: bodem	gunstig
	Milieuaspecten: overige zonering	gunstig
5.8	Archeologie	Gunstig
5.9	Flora en fauna	gunstig
5.10	Water	gunstig

Ten aanzien van onderhavig plan wordt de volgende randvoorwaarde gesteld:

- De ophoging van de locatie aan de Korfgraaf is noodzakelijk alvorens er nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

7.2 Economische haalbaarheid

7.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Het plan heeft betrekking op de verplaatsing van een bestaand bedrijf. Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door de aanvrager. Er zijn mogelijk enkele openbare werken te verwachten; zo zullen (mogelijk) op kosten van de initiatiefnemer rioleringsvoorzieningen aangelegd moeten worden. Om deze gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij uitvoering te kunnen verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de betreffende eigena(a)r(en) in het gebied. 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 is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

7.2.2 Eigendom

Alle benodigde gronden zijn eigendom van de aanvrager. Er behoeven voor de realisering van het plan geen gronden verworven te worden, zodat het plan ook in dit opzicht haalbaar moet worden geacht. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde planwijziging bekend.

7.2.3 Planschade

Door Adviesbureau van Montfoort is in juni 2008 een onderzoek betreffende de risico's van planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uitgevoerd.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

7.3.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing griendbedrijf te Hellouw' is conform artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van het vooroverleg hebben Waterschap Rivierenland, provincie Gelderland en de VROM-inspectie een reactie afgegeven. Er zijn in de genoemde periode 11 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en inspraak zijn in de inspraaknota 'Voorontwerp Bestemmingsplan Verplaatsing Griendhandel Van Aalsburg' samengevat. In deze nota, die als separate bijlage is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

7.3.2 Tervisielegging

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing griendbedrijf te Hellouw' in de periode van 5 augustus tot en met 16 september 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 11 zienswijzen ingediend.

De resultaten uit de tervisielegging zijn in de inspraaknota 'Ontwerpbestemmingsplan Verplaatsing Griendhandel Van Aalsburg' samengevat. In deze nota, die als separate bijlage is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

8 Bronnen

8.1 Boeken

- C.R.O.W. (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechniek): ASVV 2004 - Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, Ede, 2004.
- Gemeente Neerijnen: Welstandsnota, Neerijnen, 2004.
- Gemeente Neerijnen: Visie Wonen en Werken 2002-2011, Neerijnen, 2004.
- Provincie Gelderland: Streekplan Gelderland 2005, Arnhem, 2005.
- Topografische Dienst: Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000, Emmen, 2000.
- Uitgeverij Nieuwland: Grote Historische Atlas Gelderland, schaal 1:25.000, Tilburg, 2005.
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). Bedrijven en Milieuzonering.

8.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth
- www.kich.nl
- www.gelderland.nl
- www.waterschaprivierenland.nl