

Bestemmingsplan

Korfgraaf 28c te Hellouw

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Korfgraaf 28c te Hellouw

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

April 2011

Vastgesteld:

14 april 2011

Projectnummers:

TOE03-TRL00001-01A

REG03-TRL00001-01A

SVB01-TRL00001-01A

TEK03-TRL00001-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPhelkorfgraaf28c-1103

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Functionele structuur	8
3	Planbeschrijving	9
3.1	Ruimtelijk	9
3.2	Functioneel	10
4	Beleidskader	11
4.1	Provinciaal beleid	11
4.2	Regionaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	15
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
5.1	Bodem	17
5.2	Geluid	17
5.3	Externe veiligheid	18
5.4	Luchtkwaliteit	19
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	20
5.6	Flora en fauna	22
5.7	Archeologie	23
5.8	Cultuurhistorie	24
5.9	Water	25
5.10	Kabels en leidingen	27
6	Het bestemmingsplan	29
6.1	Het juridische plan	29
6.2	Bestemmingen	29
7	Haalbaarheid	31
7.1	Financieel	31
7.2	Maatschappelijk	31
8	Bronnen	33
8.1	Boeken	33
8.2	Websites	33
8.3	Ontwerp	33

Bijlagen:

- 1 Bodemonderzoek, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, januari 2010, kenmerk: BM/1616-10
- 2 Akoestisch onderzoek, Ulehake Bouwfysica, 5 maart 2010, kenmerk: 11726-1
- 3 Quickscan flora en fauna, IJzerman Advies, februari 2010, kenmerk: 2010231
- 4 Geurberekening, Witjes Milieuadvies, april 2009
- 5 Vooroverleg reactie Waterschap Rivierenland, 17 augustus 2010

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Korfgraaf te Hellouw schuin tegenover de (dorps)kerk bevinden zich, te midden van de aanwezige woningen, een aantal onbebouwde plekken. Voor het merendeel van deze open plekken is reeds de bouw van een nieuwe woning vergund op basis van een vrijstelling. Alleen naast de woning op Korfgraaf 30 ligt momenteel nog een onbebouwd perceel. De eigenaar is voornemens dit perceel te gebruiken voor de bouw van een nieuwe woning. Dit planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Neerijnen. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van dit vigerende bestemmingsplan.

1.2 Doel

Doel van deze rapportage is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Korfgraaf aan de oostzijde van de kern Hellouw (kadastraal bekend als gemeente Neerijnen, sectie H, nr. 982). Op enige afstand ten zuiden van het plangebied stroomt de rivier de Waal. De ligging van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Ligging plangebied (bron: ANWB, 2004)

De Korfgraaf vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. In zuidelijke, oostelijke en westelijke richting wordt het plangebied begrensd door (achter)erven van aangrenzende woningen. De begrenzing van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Begrenzing plangebied (bron: gemeente Neerijnen)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert 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 op 14 november 1973.

In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot Agrarisch productiegebied A. Deze gronden zijn bestemd voor de agrarische productie. Met uitzondering van agrarische hulpgebouwen, kassen en andere bouwwerken van geringe omvang, zoals terreinafscheidingen, voerbakken, melkinstallaties en waterpompen, mag op deze gronden niet worden gebouwd. Met andere woorden het planvoornemen stemt niet overeen met de vigerende bestemming van de grond.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.6 Leeswijzer

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft de relevante beleidskaders weer en 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 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

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

2 Beschrijving bestaande situatie

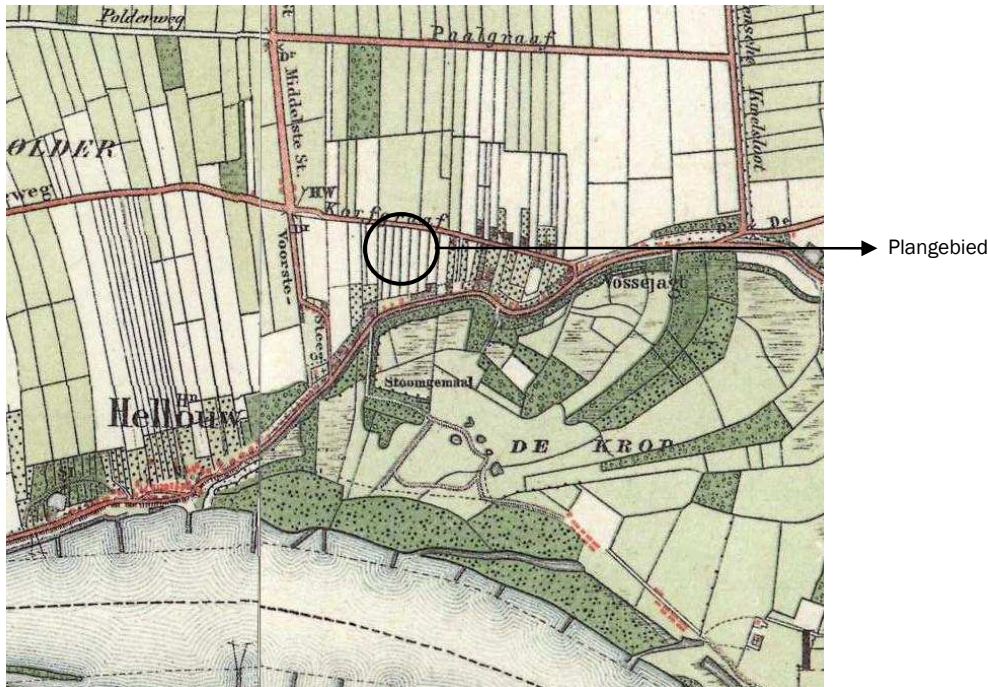
Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Hellouw

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.



Plangebied omstreeks 1900 (bron: Historische Atlas Gelderland)

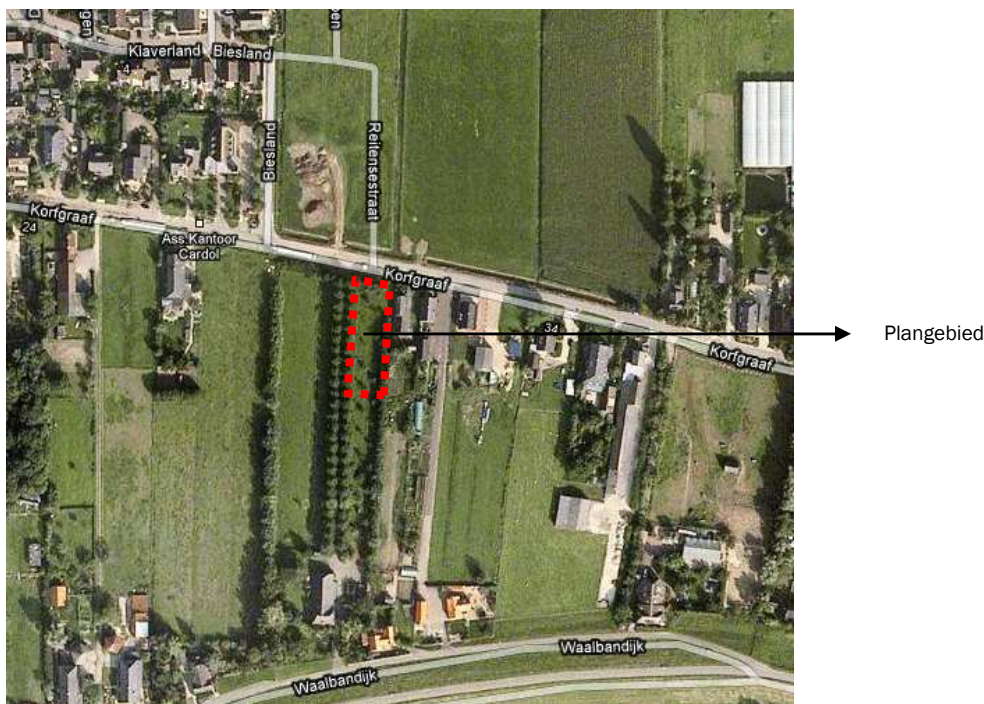
2.1.2 Het plangebied

Blijkens de Historische Atlas Gelderland werden de gronden in de directe omgeving van het plangebied 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. In het plangebied was geen bebouwing aanwezig. Het was in agrarisch gebruik.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

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 (gestaffeld); hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een of twee bouwlagen 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).



Luchtfoto (bron: www.googlemaps.nl)

De Waalbandijk wordt begeleid door bebouwing aan de voet van de dijk. 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 bouwmassa in de langsrichting van de dijk en de lage gootlijn aan de zijde van de dijk.



Bebouwing in de directe omgeving van het plangebied (bron: Adviesbureau Cuijpers)



Groen in de directe omgeving van het plangebied (bron: Adviesbureau Cuijpers)

Binnen het plangebied is momenteel, net zoals circa 100 jaar geleden, geen bebouwing aanwezig. Het plangebied is in gebruik als grasland behorende bij de ten zuiden van het plangebied gelegen boerderij. Kenmerkend is de aanwezigheid van relatief veel opgaande begroeiing aan de randen. Dit is kenmerkend voor de meeste langgerekte (woon)percelen tussen de Korfgraaf en de Waalbandijk

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen tussen de Waalbandijk en de Korfgraaf. Voor de Waalbandijk geldt een maximumsnelheid van 60 km/h. Deze weg is belangrijk voor de ontsluiting van de aan de dijk gelegen bebouwing. Het hoogteverschil tussen de weg en de ingang van de woningen wordt overwonnen door trappen en/of afritten. De Korfgraaf vervult een belangrijke functie in de ontsluiting van de kern. Deze weg vormt de 'dorpsader' die vanaf de Waalbandijk bereikt kan worden. Voor de Korfgraaf geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

Parkeren

Parkeren vindt in de directe omgeving van het plangebied in veel gevallen plaats op het eigen erf. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Langs de korfgraaf en de Waalbandijk zijn geen parkeermogelijkheden aanwezig.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is momenteel in agrarisch gebruik. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen liggend in een groene omgeving. De enige uitzondering hierop vormt de Hervormde kerk van Hellouw, gesitueerd schuin tegenover het plangebied.

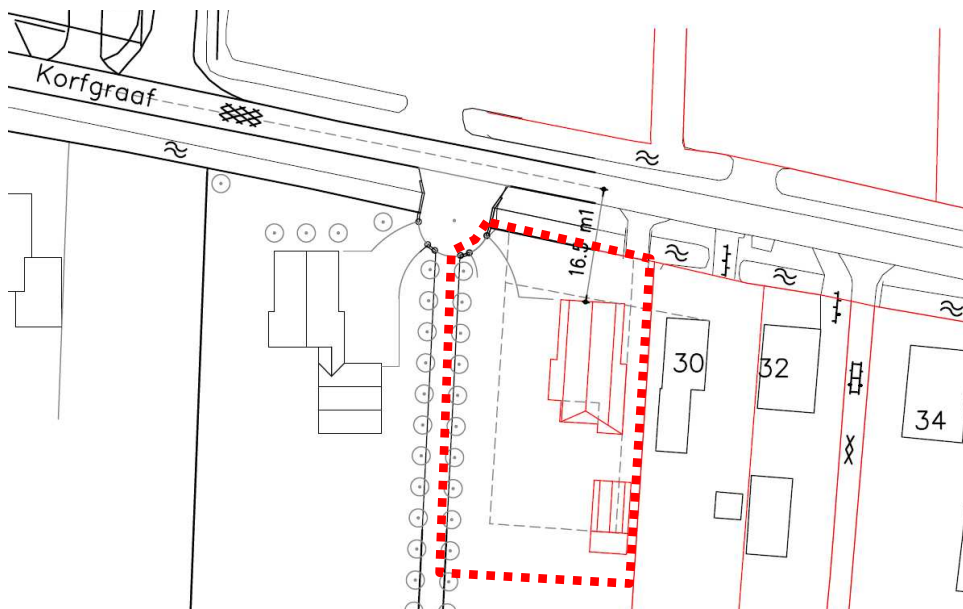
3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het bouwplan dat Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V., heeft ontwikkeld, dient als basis.

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

Het planvoornemen voorziet in de bouw van één nieuwe woning op een perceel ten zuiden van de Korfgraaf te Hellouw. De woning wordt voorzien van één bouwlaag met kap. De nokhoogte van de woning bedraagt ongeveer 8,5 meter. De woning zal een totale oppervlakte beslaan van ongeveer 250 m². Ten zuiden van de woning komt een stallingsruimte (garage).



Situering van de nieuwe woning (bron: Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V.)



V oorgevel van de nieuwe woning (bron: Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V.)



Zijgevel van de nieuwe woning (bron: Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V)

De beoogde bebouwing past in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht goed in de omgeving. De locatie maakt deel uit van het bebouwingslint aan de Korfgraaf. De bestaande verkaveling en bebouwing staan enigszins schuin op de Korfgraaf, waardoor er sprake is van een gestaffelde rooilijn. De nieuwe bebouwing sluit aan op deze stedenbouwkundige structuur en laat voldoende ruimte over om het zicht op het achterterrein te behouden. Met andere woorden bij de positionering van de woning is rekening gehouden met de bestaande situatie.

3.1.2 Verkeer

Ontsluiting

De nieuwe woning zal via de bestaande toerit van de achtergelegen boerderij worden ontsloten op de Korfgraaf. Om te zorgen dat het beoogde bouwplan geen hinder en overlast voor de omgeving met zich mee zal brengen, wordt ter plaatse van de ontsluiting een verkeersveilige uitrit tot stand gebracht. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen.

Parkeren

Het plan beoogt de bouw van een nieuwe woning. Voor deze woning geldt, conform de gemeentelijke parkeernormen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Langs de weg (Korfgraaf) waar het plangebied aan gelegen is, is geen ruimte voor het realiseren van deze parkeervoorzieningen. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.

3.2 Functioneel

Door middel van de toevoeging van een nieuwe woning krijgt het plangebied een woonfunctie. Ook de directe omgeving heeft overwegend een woonfunctie, waardoor de nieuwe woning past binnen zijn omgeving.

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het plan-gebied en de beoogde ontwikkeling.

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 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.

Het plangebied maakt 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 geaccommodeerd 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 geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.'*

Ontwikkeling van het multifunctionele gebied kan onder meer plaatsvinden door het accommoderen van de behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken.

Onderhavig plan betreft de bouw van één vrijstaande woning aan de rand van de kern Hellouw. Door middel van het planvoornemen wordt een gat in de gevelwand van de Korfgraaf gedicht. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.1.2 Streekplan uitwerking '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). Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals in de Streekplanuitwerking is vastgelegd. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.1.3 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.

4.1.4 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.
- Woningsplitsing en functieverandering in het buitengebied goed benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen.
- Met name in de kleinere kernen (maar wel bij voorzieningen!) meer meergezinswoningen bouwen, aangezien juist daar het woningaanbod te eenzijdig is gericht op gezinnen met kinderen.
- Beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen.
- Meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het kwalitatief woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de regio Rivierenland is dit nader uitgewerkt in een afsprakenkader. 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 een nieuwe woning aan de rand van de kern Hellouw. Deze ontwikkeling voldoet aan een groot aantal beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de woonvisie.

4.2 Regionaal beleid

4.2.1 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 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 rivierenlandkarakteristiek.

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 bouw van een nieuwe woning. De bouw van deze woning 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.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

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

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

Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuwe woning op een momenteel onbebouwd perceel. Dit voornemen valt te bezien als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering en voldoet in principe aan de uitgangspunten van de visie Wonen en Werken 2002-2011.

4.3.2 Woonvisie Neerijnen 2010-2025

Gemeente Neerijnen heeft op 9 juli 2009 de Woonvisie Neerijnen 2010-2025 'Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Belangrijke thema's in deze woonvisie zijn het behoud en uitbreiding van het economische, maatschappelijke en sociale voorzieningenniveau en het behoud van de identiteit, het rustieke en landelijke karakter. Het kunnen behouden en realiseren van voldoende en passende voorzieningen vereist voldoende economisch draagvlak: een voldoende bevolkingsomvang en een diverse bewonerssamenstelling. 'Groeï' en 'Ontwikkeling' zijn daarom de centrale thema's in de woonvisie. Groei en ontwikkeling zijn nodig om de bevolkingsomvang te kunnen laten stijgen en diverser van samenstelling te laten zijn. Daardoor kan het gewenste voorzieningenniveau behouden c.q. gerealiseerd worden. En dat is weer voorwaarde om de leefbaarheid van de (kleine) kernen te kunnen waarborgen. 'Behoud door ontwikkeling' is de hoofdstrategie van de woonvisie.

De ambitie in deze woonvisie betreft de realisatie van circa 1.500 nieuwe woningen in de gemeente Neerijnen in de periode tot circa 2025. Voor de woningopgave in de 7 kleinere kernen, waaronder Hellouw, wordt gebruik gemaakt van corporaties, projectontwikkelaars en particulieren (vrije kavels). De te realiseren nieuwbouw versterkt de bestaande identiteit van de kern, verrommeling wordt tegengegaan. De gemeente speelt een actieve en stimulerende rol. De programmering wordt in overleg met de gemeente bepaald. Nieuwbouw staat expliciet in het teken van doorstroming/wooncarrières.

Onderhavig plan betreft de bouw van een nieuwe woning aan de rand van de kern Hellouw. Deze ontwikkeling sluit aan op de afspraken die zijn opgenomen in de woonvisie.

4.3.3 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.

Het plangebied is gelegen binnen gebiedstype 1 'Historische dorpsgebieden' 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.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk volgt een verantwoording van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten van toepassing op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is in januari 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen Waalwijk. Het onderzoeksrapport met kenmerk BM/1616-10, is als separate bijlage opgenomen. Dit onderzoek leverde de volgende resultaten:

- De bovengrond is licht verontreinigd met cobalt, cadmium, nikkel en barium. De lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming 'wonen'.
- In de kleiige ondergrond zijn alle gehalten uit het standaardpakket 2008 beneden de AW 2000¹ aangetroffen.
- In het grondwater zijn de gehalten aan barium en zink boven de streefwaarden aangetroffen. Deze licht verhoogde gehalten hebben geen consequenties.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bouw van een woning.

5.2 Geluid

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (nieuwe woning) mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de geluidszone van een weg. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Korfgraaf. In aansluiting hierop is in maart 2010 door Ulehake Bouwfysica bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 11726-1, is als separate bijlage opgenomen.

De geluidsbelasting op 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.

De hoogst berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de nieuwe woning is 46 dB. Dit betekent dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het bouwplan hoeft dus geen ontheffingsprocedure voor een hogere grenswaarde te worden gevolgd.

¹ Deze waarde geeft het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit (achtergrondwaarde). Dit komt overeen met het niveau waarbij de functionele eigenschappen, die de bodem voor mens, dier en plant heeft, zijn veiliggesteld.

Op grond van voorgaande conclusie kan worden aangenomen dat er ten aanzien van geluid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 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.

5.3.2 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 het plangebied geen Bevi-inrichtingen (propaantanks daargelaten).

5.3.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 1 januari 2010. Hierin is beschreven aan welke risiconormen moet worden voldaan en wanneer een verantwoording van het groepsrisico nodig is bij transport van gevaarlijke stoffen. Ook zijn in de EV-visie van de gemeente een aantal beleidsambities opgenomen over ruimtelijke ontwikkelingen nabij transportassen.

Door de gemeente Neerijnen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs of door het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolie-tanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs of door het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Derhalve is de gemeente van mening dat bij vaststelling van een omgevingsbesluit geen rekening gehouden hoeft te worden met risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Waal. Aan het transport van gevaarlijke stoffen over de Waal zijn ook veiligheidsrisico's verbonden. Een verantwoording van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal is echter niet nodig, omdat:

- de nieuwe bestemming niet ligt binnen de toetsingszone van 200 meter vanaf de Waal;
- de nieuwe bestemming niet ligt binnen een aan te wijzen 'plasbrandaandachtsgebied' (die reikt tot de winterdijk ter plaatse van Hellouw), en;
- geen sprake is van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen buiten de toetsingszone.

5.3.4 Leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen relevante leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.3.5 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

5.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

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

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

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van één nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

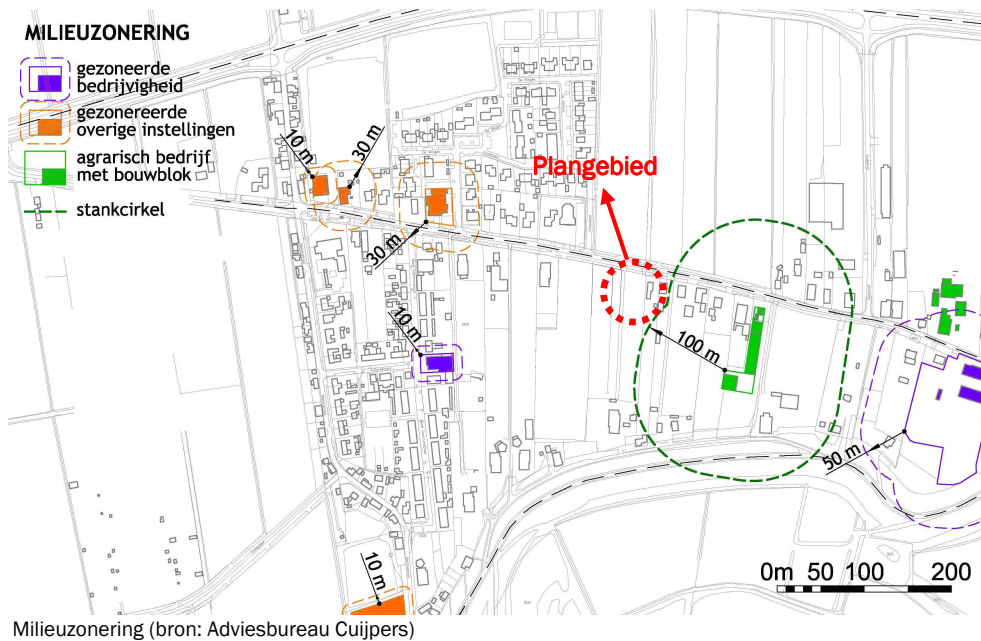
5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

5.5.1 Agrarische bedrijvigheid

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 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

In de directe omgeving van het plangebied liggen twee agrarische bedrijven. Op korfgraaf 38 is een melkveehouderij aanwezig. Voor melkvee is in de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor vastgesteld. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van een minimale afstand van 100 meter. Op navolgende afbeelding is te zien dat het plangebied niet valt binnen deze 100 meter. Op Korfgraaf 29 ligt een fruitteeltbedrijf. Voor een dergelijk bedrijf geldt een hinderzone van 50 meter. Het plangebied valt niet binnen deze 50 meter.

Naast de twee agrarische bedrijven in de directe nabijheid van het plangebied ligt op enige afstand (binnen 2 km) ten noorden van het plangebied ook een intensieve veehouderij. Ten aanzien van deze veehouderij is in april 2009 door Witjes Milieuadvies B.V. een geurberekening uitgevoerd. Op basis van de berekening kan worden geconcludeerd dat de achtergrondbelasting afkomstig van de veehouderij onder de 2,0 ou/m³ ligt. Het woon- en verblijfsklimaat in deze omstandigheden is als goed aan te merken.



5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De vraag is, kan voor de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd? Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor deze ruimtelijke onderbouwing gehanteerd.

De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden	
Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009	

De VNG-publicatie heeft voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gediend.

Blijkens de verleende milieuvergunningen en het onderzoek ter plaatse, bevinden zich in de kern Hellouw een aantal niet-agrarisch bedrijven, die gekarakteriseerd kunnen worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving. Het plangebied valt buiten de milieu-contouren van deze bedrijven (zie de afbeelding op de voorgaande pagina).

5.5.3 Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de omliggende bedrijven niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied.

5.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is door IJzerman Advies in februari 2010 een verkennend onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 2010231, is als separate bijlage opgenomen. De volgende conclusies werden getrokken:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet of compensatie van EHS is niet aan de orde.

- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs 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. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet naar de aanwezigheid van strikt beschermde soorten is niet vereist door het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden 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 worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.



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.

5.7 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen dan wel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. In aansluiting hierop heeft de gemeente een Archeologische Beleidsplan vastgesteld.

Met de vaststelling van dit beleidsplan kan de gemeente Neerijnen (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen 'archeoproof' maken zodat aan de wettelijke eis wordt voldaan.

Op de Archeologische Beleidskaart is aangegeven in welke delen van de gemeente geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht en in welke delen wel onderzoek wordt gevraagd. Het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding 'lage verwachting'. Binnen de gebieden met een lage verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m².

De werkzaamheden binnen het plangebied hebben betrekking op de bouw van één nieuwe woning. Dit betreft geen MER-plichtig project en ook geen project in het kader van de Tracé-wet. Daarnaast wordt er ruimschoots voldaan aan de oppervlaktemaat van 10.000 m². Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

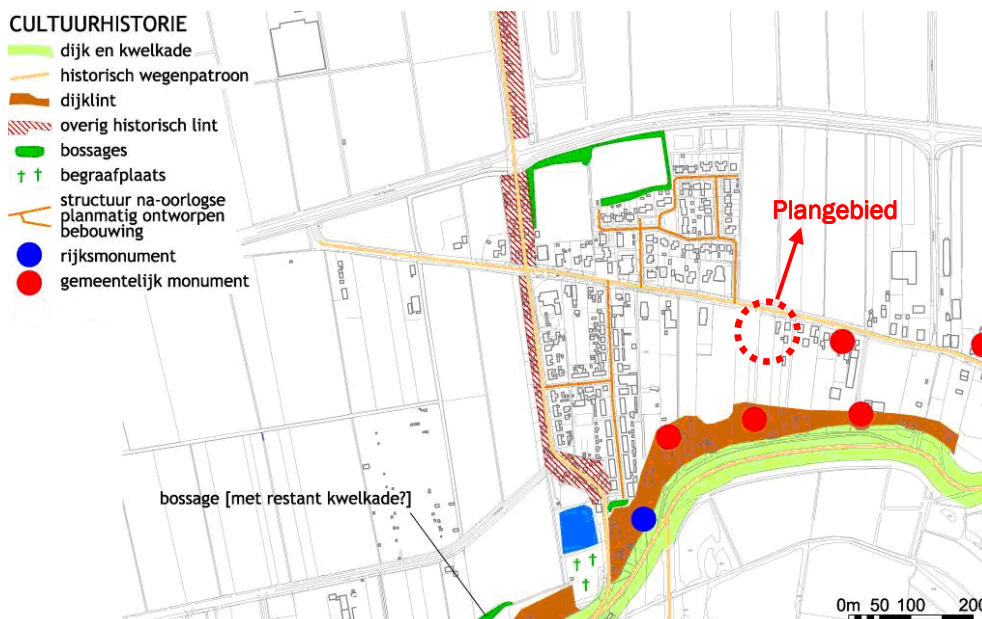
5.8 Cultuurhistorie

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. Van belang voor het plangebied is de ligging op het beschermde perceel van het gemeentemonument Waalbandijk 127 te Hellouw.

Dit langgerekte perceel, tussen de Waalbandijk en de parallel daaraan achterliggende Korfgraaf, met een hoeve die zowel vanaf de Waalbandijk als de Korfgraaf (achterweg) ontsloten wordt is karakteristiek voor de kern Hellouw. Deze karakteristieke waarden voor Hellouw dienen behouden te blijven.

Door de monumentencommissie van de gemeente Neerijnen is aangegeven dat de beoogde ontwikkeling op het betreffende perceel voorstelbaar is mits de uitweg niet aangetast wordt. Het perceel (plangebied) valt dan ook niet onder de bescherming van de Monumentenverordening Neerijnen.



Cultuurhistorie (bron: Adviesbureau Cuijpers)

5.9 Water

5.9.1 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. 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;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

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

5.9.2 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.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak van het momenteel onbebouwde perceel toenemen. Het gezamenlijk extra verhard oppervlak zal minder dan 500 m² bedragen, zodat geen aanvullende waterberging aangelegd hoeft te worden ter compensatie van de versnelde afvoer van hemelwater. Schoon dak(hemel)water kan (rechtstreeks) op de A-watergang aan de noordzijde van het plangebied (de watergang tussen Korfgraaf en woning) worden geloosd.

5.9.3 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.

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten op het aanwezige gemeentelijke riool. Het betreft een gemengd stelsel. Voor de afvoer van afvalwater, ten aanzien van de nieuwe woning, zal gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige aansluiting. Dit zal gebeuren overeenkomstig de aanwijzingen van de rioolbeheerder en het waterschap.

Daarnaast dienen bij de beoogde ontwikkeling 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 dan wel dusdanig behandeld worden dat geen uitlozing naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

5.9.4 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, onderhoud en beheer van de waterkeringen en van de bescherming landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de waterkeringen.

Het plangebied ligt ten zuiden van de Waalbandijk. De Waalbandijk is 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.

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 van waterstaatswerken. Voor activiteiten in de keurzone (buitenbeschermingszone) van een primaire waterkering geldt een ontheffingsplicht op grond van de Keur.

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en beschermingszone van de Waalbandijk.

5.9.5 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.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een waterloop. Deze waterloop blijft gehandhaafd. Onderhavig plan heeft geen gevolgen voor het oppervlaktewater.

5.9.6 Overleg waterschap

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Onderdeel van deze watertoets is het overleg met de waterbeheerder(s). Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voor een reactie toegestuurd aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft aangegeven aan dat het plan geen ruimtelijk relevante wateraspecten bevat. Daarom hoeft de watertoets niet verder doorlopen te worden.

5.10 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er hoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

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

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. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo.

Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Tuin

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

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

6.2.2 Wonen

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

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

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

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

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

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

7.2 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Korfgraaf 28c te Hellouw' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een reactie van het Waterschap Rivierenland ontvangen. Het waterschap geeft aan dat het plan geen ruimtelijk relevante wateraspecten bevat. Daarom hoeft de watertoets niet verder doorlopen te worden.

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 'Korfgraaf 28c te Hellouw' in de periode van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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, Visie Wonen en Werken 2002-2011, 2005
- Gemeente Neerijnen, Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen, 2008
- Provincie Gelderland: Milieuplan, Arnhem 2004
- Provincie Gelderland: Waterhuishoudingsplan, Arnhem 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

8.3 Ontwerp

- Schetsontwerp nieuwbouw woning Korfgraaf 28c Hellouw, Bouwkundig Tekemburo D. van Ballegooij B.V., 18 september 2010.