

Bestemmingsplan

Akkersestraat 6-6b, Ophemert

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Akkersestraat 6-6b, Ophemert

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

september 2012

Projectgegevens:

TOE02-TBL00015-01A

REG02-TBL00015-01A

TEK02-TBL00015-01A

SVB01-TBL00015-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPophakkersestr6-1103

Vastgesteld:

20 september 2012

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	8
4	Beleidskader	9
4.1	Provinciaal beleid	9
4.2	Regionaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
5.1	Bodem	15
5.2	Geluid	15
5.3	Externe veiligheid	16
5.4	Luchtkwaliteit	17
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	18
5.6	Flora en fauna	23
5.7	Archeologie	24
5.8	Cultuurhistorie	24
5.9	Water	24
5.10	Kabels en leidingen	27
6	Juridische planopzet	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 en rapporten	33
8.2	Websites	33

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 Akkersestraat 6 Ophemert, ECOPART B.V., 9 december 2010.

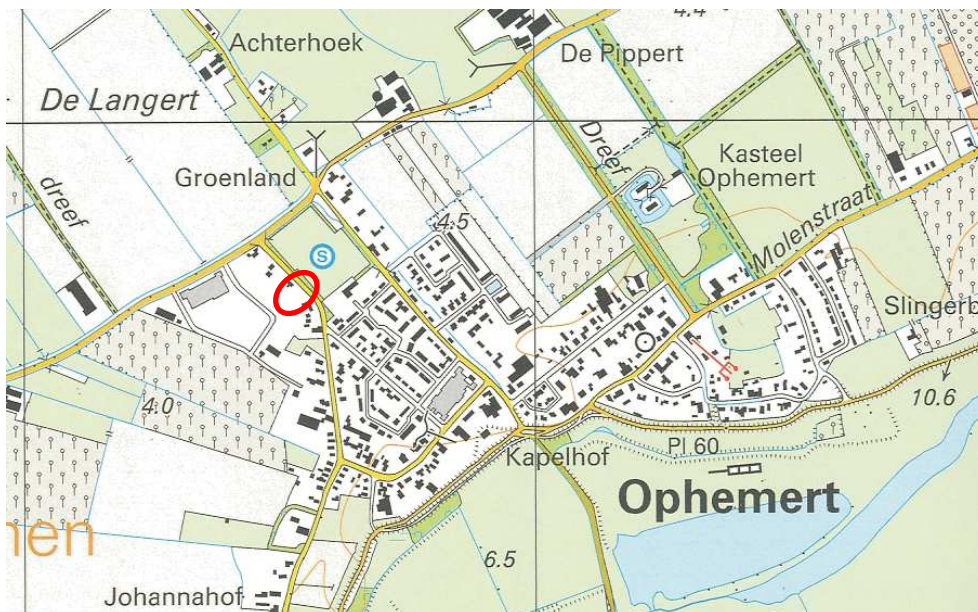
Bijlage 2: Akoestisch Rapport – Geluidbelasting van de gevel Woning aan de Akkersestraat 6 en 6a Ophemert, Ingenieursburo Ulehake, 11 juli 2011.

Bijlage 3: De Digitale Watertoets, Croonen Adviseurs, 1 augustus 2011

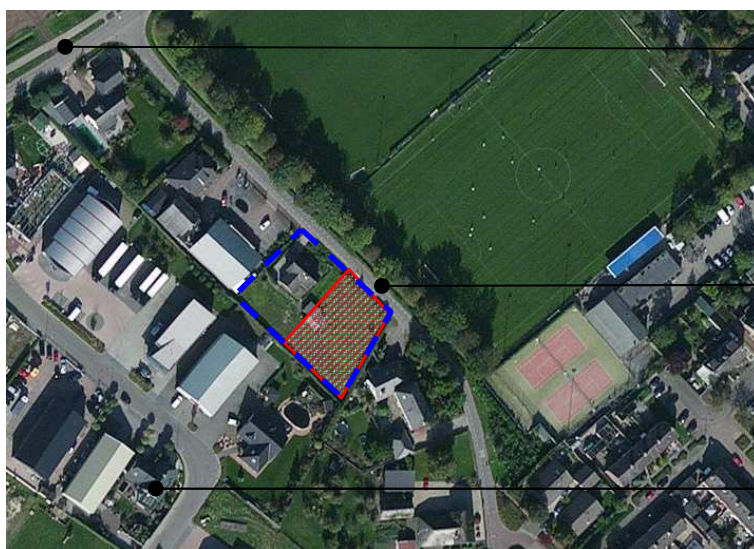
Bijlage 4: Quicksan flora en fauna locatie Akkersestraat 6, Ophemert, IJzerman advies, 15 juli 2011.

Bijlage 5: Notitie geluid sportcomplex in relatie tot bouwplan Akkerstraat. Regio Rivierenland. 6 februari 2012.

Bijlage 6: Raadsbesluit vaststelling en bijbehorend Raadsvoorstel. 20 september 2012



Ligging plangebied binnen Ophemert (Bron: Topografische Atlas Gelderland)



Perceel Akkersestraat 6 (blauwe lijn) en begrenzing plangebied (rood gearceerd) (Bron: bing.com/maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Akkersestraat 6 te Ophemert ligt een perceel met daarop één woning met bijgebouw. Deze woning is gesitueerd op de noordwestelijke helft van het perceel, het bijgebouw op de zuidoostelijke helft. Voor het overige is het zuidoostelijke deel van het perceel in gebruik als (sier)tuin. De eigenaar is voornemens het zuidelijke deel van het perceel te gebruiken voor de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw. Dit planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Neerijnen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van dit vigerende bestemmingsplan. Per brief (d.d. 12 mei 2011 met kenmerk 11-13091-1720) is de eigenaar aangegeven medewerking te zullen verlenen.

1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een woning met bijgebouwen op het zuidoostelijk deel van het perceel Akkersestraat 6.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Akkersestraat aan de noordwestzijde van de kern Ophemert. De Akkersestraat vormt de grens tussen de bebouwde kom van Ophemert en het buitengebied.

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Akkersestraat. De zuidwestelijke begrenzing wordt gevormd door bedrijventerrein De Geer. De zuidoostelijke en noordwestelijke grenzen worden bepaald door de zijdelingse perceelsgrenzen van de naastgelegen woningen aan de Akkersestraat. Het beoogde perceel is aan de straatzijde circa 23 meter breed en heeft een oppervlakte van meer dan 800 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is te zien op nevenstaande afbeelding.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 1976'. Dit bestemmingsplan is op 29 oktober 1976 vastgesteld door de gemeenteraad van Ophemert en op 14 december 1977 goedgekeurd door de Provincie Gelderland. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch productiegebied'.

De voor 'Agrarisch productiegebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de agrarische productie en de daarbij behorende gebouwen als bedrijfsbebouwing en bedrijfs-woningen (één per bedrijf).

De beoogde ontwikkeling, de bouw van een (nieuwe) woning met bijgebouw, past zoals hierboven is gebleken niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

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

1.6 Leeswijzer

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. 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.

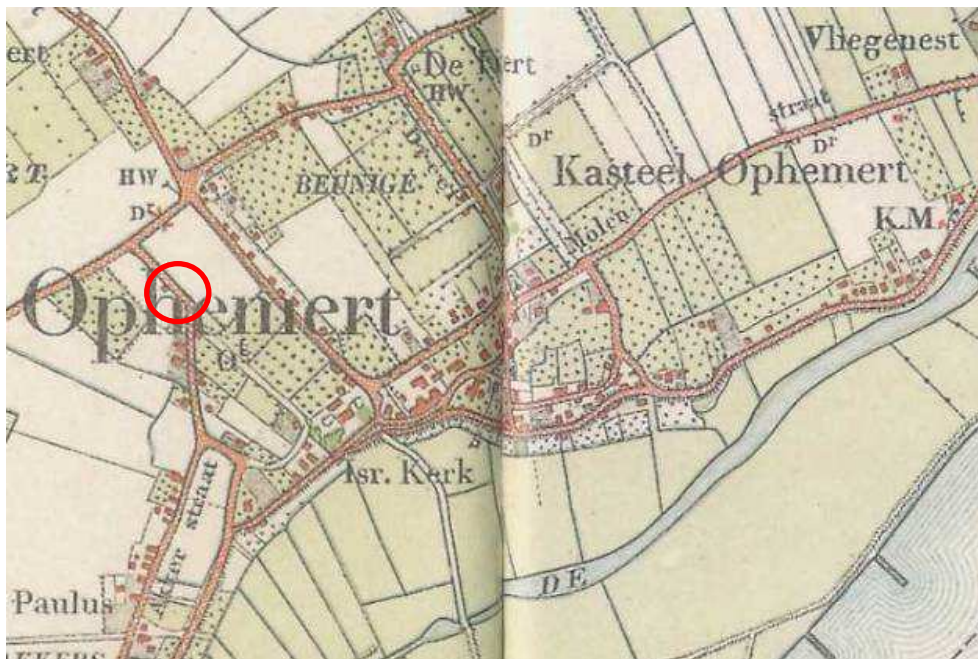
2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de Ausgangssituatie, 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 Ophemert

De Waal is van oudsher de belangrijkste waterweg in de gemeente Neerijnen. De meanderingen van de Waal zijn in het wegenpatroon van de gemeente nog herkenbaar in het grillige verloop van de Waalbandijk en de hoofdwegen op de stroomruggen langs de Waal. De bijzondere ligging aan de dijk is in de dorpsstructuur te herkennen aan de voornamelijk lineair structuur. Parallel aan de Waalbandijk zijn de Molenstraat en de Akkersestraat bepalend geweest voor de verdere ontwikkeling van de kern. In de loop van de tijd is de kern Ophemert in noordwestelijke richting ontwikkeld daar waar de Kapelstraat en de Waalbandijk bij elkaar kwamen en in oostelijke richting in de omgeving van de Maartenskerk, de voormalige tuinen van het kasteel Ophemert en in de omgeving van de Dorpstraat – Gulhofstraat. In de loop der jaren zijn tussengebieden in de bebouwingslinten opgevuld en is Ophemert ontstaan zoals we het nu kennen.



Ophemert rond 1900 (bron: Uitgeverij Nieuwland, 2005)

2.1.2 Het plangebied

Zoals op de Historische Atlas Gelderland te zien is, werden de gronden in de directe omgeving van het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing te midden van weiden en boomgaarden. Het gebied kende een kleinschalige verkaveling, die ook nu nog aanwezig is. In het plangebied was geen bebouwing aanwezig. Het was in agrarisch gebruik.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

De Akkersestraat kenmerkt zich door een verdichting van met name burgerwoningen tegen de kern met incidenteel een bedrijf. Richting het noordwesten, waar het plangebied ligt, waaiert de bebouwing uit. Dit bebouwingslint wordt voor een groot deel gekenmerkt door een afwisseling van zowel nieuwe en oudere vrijstaande woningen. 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 één, anderhalf 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 weg als evenwijdig aan de weg).

De overzijde van de Akkersestraat ter hoogte van het betreffende perceel is niet bebouwd, hier liggen sportvelden. Ten zuiden van het perceel ligt het bedrijventerrein De Geer met grote bedrijfsloodsen.



Luchtfoto met inrichting plangebied. (Bron: bing.com/maps)

Binnen de grenzen van het plangebied staat momenteel alleen een bijgebouw behorende bij het woonhuis Akkersestraat 6. Voor het overige is het plangebied in gebruik als (sier)tuin bij dezelfde woning.

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de Akkersestraat. Deze straat vervult een belangrijke functie in de ontsluiting van de kern richting de buurkernen. Er geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Alle woningen worden rechtstreeks ontsloten op deze straat. De ontsluiting van de sportvelden en het bedrijventerrein vindt niet plaats op deze straat.

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. Aan de Akkersestraat zijn geen parkeermogelijkheden aanwezig.

2.3 Functionele structuur

De Akkersestraat kent een mengeling van wonen en bedrijvigheid. Het betreffende perceel wordt aan weerszijden begrensd door woningbouw. Aan de overkant van de straat liggen de sportvelden. Bedrijventerrein De Geer ligt ten zuidwesten van het perceel.

Het plangebied zelf is momenteel niet in gebruik en is begroeid met onder andere gras.



Foto's huidige situatie

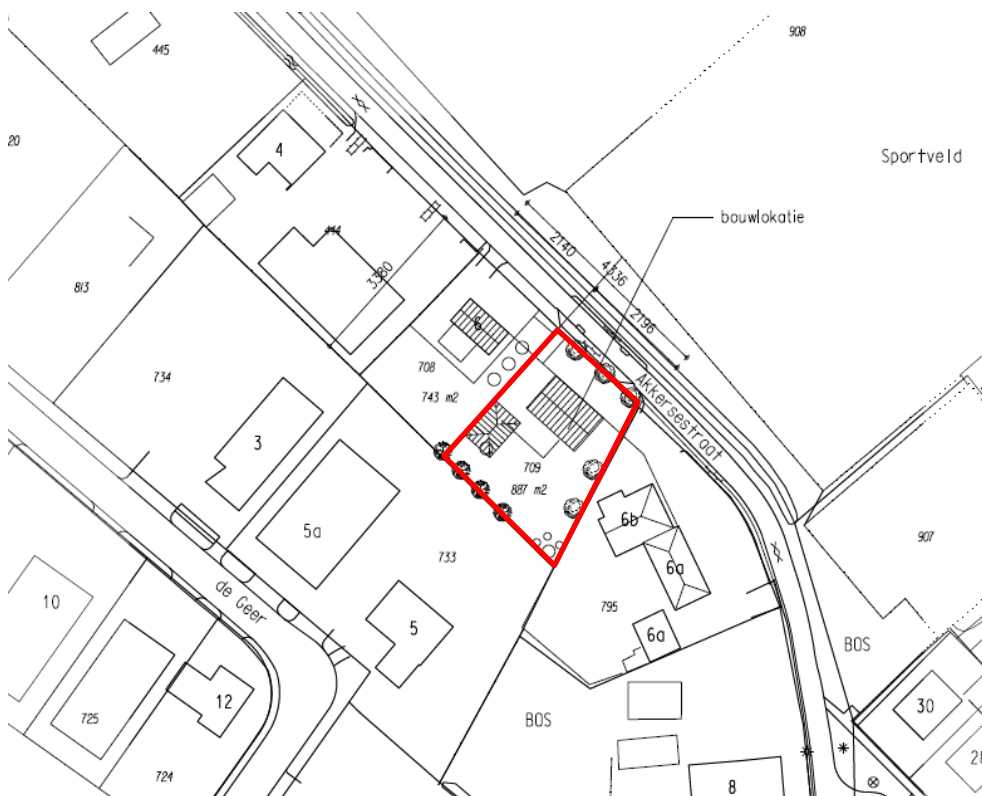
3 Planbeschrijving

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

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

De Akkersestraat kenmerkt zich ter hoogte van het plangebied door vrijstaande bebouwing op grote percelen. Richting de kern vindt er een verdichting plaats, richting het buitengebied wordt de structuur meer open. De beoogde bebouwing, één vrijstaande woning, zal de verdichting van het lint met burgerwoningen verleggen naar de westzijde. Dit is geen onlogische ontwikkeling.



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

De nieuwe woning oriënteert zich op de Akkersestraat. De situering van deze woning is bepaald door de ligging van de aangrenzende woningen. Zo staat deze in dezelfde rooilijn als de woning met nummer 6. De woning bestaat uit twee bouwlagen, heeft een rechthoekige vorm, ligt evenwijdig aan de straat en is voorzien van een langskap. De goothoogte bedraagt circa 7 meter en de bouwhoogte circa 10 meter. De woning sluit aan bij de typische (bebouwings)structuur ter plaatse, parallel aan de straat.

Ook de hoogte komt overeen met het algemeen straatbeeld. Er blijft voldoende ruimte over tussen de bestaande woningen aan de Akkersestraat en de nieuwe woning, zodat het open bebouwingbeeld gehandhaafd blijft.

Aan de achterzijde van de woning wordt een garage gesitueerd. Deze garage sluit qua bouwstijl aan bij die van de woning, één laag met een kap. De goothoogte bedraagt circa 3 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning. De bestaande schuur binnen het plangebied komt hiermee te vervallen.

3.1.2 Verkeer

Ontsluiting

Het nieuwe perceel zal worden ontsloten op de Akkersestraat. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal niet wijzigen. Daarnaast zal door de beoogde ontwikkeling de hoeveelheid verkeer van en naar de locatie ook niet noemenswaardig toenemen.

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 (Akkersestraat) 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. Dit past goed bij de functionele opbouw van de directe omgeving en sluit aan bij het woonkarakter van de Akkersestraat.

4 Beleidskader

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

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Streekplan Gelderland

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

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

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

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

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

4.1.2 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 Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd. Onder de Wet ruimtelijke ordening is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft dit plaats gemaakt voor algemene regels. Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen. Deze algemene regels betreffen alleen onderwerpen met een duidelijk provinciaal c.q. nationaal belang.

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

4.1.3 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. De provincie Gelderland is hierbij verdeeld in 6 regio's. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland. Voor regio Rivierenland gelden de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- De bouwproductie verhogen.
- Zeer veel levensloopbestendige of –liever nog- direct voor ouderen geschikte woningen bouwen.
- Locaties in of nabij voorzieningencentra vrijwel uitsluitend bestemmen voor woningen, geschikt voor ouderen.
- Herstructureringslocaties nabij stedelijke centra zoveel mogelijk benutten om het aanbod aan centrum(-stedelijk) wonen te vergroten. Dit geldt met name voor Tiel, en in mindere mate ook voor Culemborg, Geldermalsen en Zaltbommel.
- Woningssplitsing en functieverandering in het buitengebied goed benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen.
- Met name in de kleinere kernen (maar wel bij voorzieningen!) meer meergezinswoningen bouwen, aangezien juist daar het woningaanbod te eenzijdig is gericht op gezinnen met kinderen.
- Beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen.
- Meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het kwalitatief woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de regio Rivierenland is dit nader uitgewerkt in een afsprakenkader. Regio Rivierenland gaat zich richten op:

- de verhouding huur - koop. 37% van de nieuw te bouwen woningen dienen in de huursector te vallen.
- betaalbare woningen. 46% van de nieuw te bouwen woningen dienen in het betaalbare segment (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) te vallen
- nultredenwoningen. 74% van de nieuw te bouwen woningen dient geschikt te zijn of geschikt gemaakt worden, waarbij ze voldoen aan de definitie van nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie.
- totaal aantal toe te voegen woningen. In de periode 2010-2019 worden 9.800 woningen netto toegevoegd.
- woningbouw op korte termijn. In samenspraak met de woningcorporaties wordt een lijst van uit te voeren projecten opgesteld, welke als basis zal dienen voor de minimaal te realiseren woningbouw voor de jaren 2010, 2011 en 2012.

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

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 het 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 deelgebieden worden onderscheiden: landschapsembles met relatief veel invloed van de economische dynamiek, tussen Vuren en Asperen en tussen Haaften en Geldermalsen, en landschapsembles met een afleesbaar historisch rivierenlandkarakteristiek. Bij deze laatste gebieden, waar Ophemert 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.

De bouw van de nieuwe woning sluit aan bij het uitgangspunt opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan dat sterke functies (zoals wonen en bedrijvigheid) 'randschappelijk', 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 is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Dit voornemen kan worden gezien als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering en is niet in strijd met het geformuleerde beleid.

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 Ophemert, 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/woon-carrières.

Voorliggende ontwikkeling sluit aan op de afspraken die zijn opgenomen in de woonvisie.

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. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

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 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ECOPART B.V.. Het onderzoeksrapport d.d. 9 december 2010 met kenmerk 15307, versie 1.0 is als bijlage opgenomen. Dit onderzoek leverde de volgende resultaten:

- De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, lood en PAK. Het betreft hier waarschijnlijk een verhoogd achtergrondniveau.
- De ondergrond is niet verontreinigd.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en kwik. De licht verhoogde waarde kwik kan mogelijk afkomstig zijn van de nabij gelegen percelen, waar in het verleden een boomgaard was gesitueerd.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. In het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie. De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de min of meer diffuse verspreiding, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie). Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bouw van een woning.

5.2 Geluid

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

De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft betrekking op de realisering van een nieuwe woning. Er is derhalve sprake van het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder. Gezien de ligging van deze nieuwe woning in de geluidszone van de Bommelsestraat bestaat er bij de opstelling van dit bestemmingsplan een onderzoeksplicht naar wegverkeerslawaaï.

In het kader van het gewenste goede woon- en leefklimaat is het ook wenselijk de invloed van de Akkersestraat te onderzoeken.

In aansluiting hierop is door Ingenieursburo Ulehake een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 11 juli 2011 met kenmerk 12266-1, is als bijlage opgenomen.

De geluidbelasting op de gevel als gevolg van de Bommelsestraat mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 63 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en wethouders. De hoogst berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de Bommelsestraat is 32 dB (inclusief aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De hoogst berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de Akkersestraat is 42 dB (zonder aftrek). Dit betekent dat de Akkersestraat geen negatieve invloed heeft op het goede woon- en leefklimaat.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Daarnaast zijn voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaire van belang, die te zijner tijd worden vervangen door AMvB's waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd. Voor de omgeving van buisleidingen is inmiddels het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) gepubliceerd in het Staatsblad, maar deze is nog niet in werking getreden.

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen conformeert de gemeente Neerijnen zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt zij de circulaire als of deze wet zijn en anticipeert zij op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven

- (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen,
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

Leidingen

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

Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

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

5.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen

van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

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

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

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

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.

Door MWH B.V. is een rapportage opgesteld waaruit blijkt dat de huidige geurkwaliteit als zeer goed is te omschrijven en bij verdere groei van intensieve veehouderijen ook als zeer goed is te classificeren. Met betrekking tot de voorgrondbelasting van individuele bedrijven kan worden gesteld dat deze geen invloed hebben op de locatie. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat agrarische bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de bouw van een nieuwe woning.

5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Bedrijventerrein De Geer

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 dit bestemmingsplan 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	

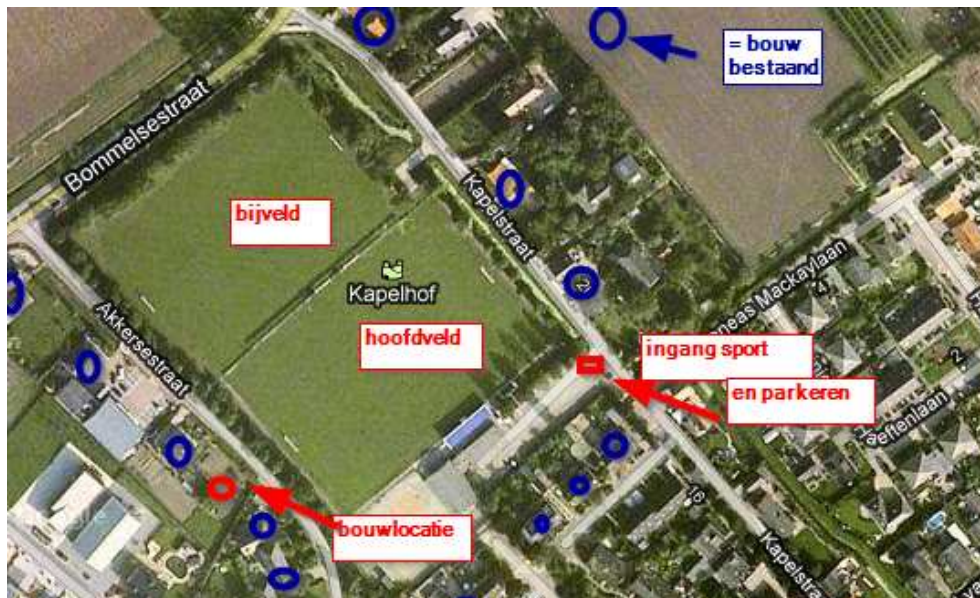
De VNG-publicatie heeft voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gediend.

Kijkend naar bedrijventerrein De Geer (ten zuiden van de locatie) is er vanuit het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein een zone van 10 meter aangehouden tot de woonpercelen aan de Akkersestraat en is milieucategorie 2 toegestaan. Dit correspondeert met een minimale afstand van 30 meter. De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als gemengd gebied, waardoor de afstand met één stap mag worden verlaagd naar 10 meter. Het bestemmingsplan De Geer kent zelf ook een 'inwaartse' zonerings van 10 meter. Hiermee bestaat voldoende afstand tussen bedrijvigheid en wonen. Ook de elektrozaak ligt op voldoende afstand.

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.

Sportcomplex

Aan de overzijde van de Akkersestraat is een sportcomplex gelegen met voetbalvelden van VV Ophemert. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen de sportvelden en hindergevoelige bestemmingen zoals woningen, uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Omdat de omgeving van de Akkersestraat een mix van wonen, bedrijvigheid en recreatie betreft, kan hier worden uitgegaan van de omgevingstype 'gemengd gebied'. In dit geval kan de aan te houden afstand worden teruggebracht naar 30 meter.



Situatietekening sportcomplex in relatie tot omgeving (Bron: google.maps.nl)

De voetbalvereniging heeft circa 200 leden en beschikt over een tweetal velden; een hoofdveld en een bijveld. Verder beschikt de vereniging over een parkeerplaats en een clubgebouw. De ingang van het sportcomplex is gelegen aan de Kapelstraat. Er zijn 2 seniorenelftallen en 1 recreatief elftal. Verder zijn er circa 10 jeugdelftallen.

De voorgevel van de nieuwe woning zal op een afstand van circa 28 meter van het voetbalveld liggen. Deze afstand komt weliswaar overeen met de afstand van de reeds bestaande woningen rondom het sportcomplex, maar bedraagt toch minder dan de indicatieve afstand van 30 m die moet worden aangehouden. Vanuit Bedrijven en Milieuzonering wordt de grootste afstand die moet worden aangehouden bepaald door geluid. Daarom heeft nader onderzoek plaatsgevonden. De resultaten hiervan worden hieronder onder 'geluid' beschreven.

Licht

Het hoofdveld wordt spaarzaam gebruikt en heeft geen verlichting. Het bijveld is wel voorzien van verlichting. Uit de situatieschets blijkt dat het bijveld op geruime afstand is gelegen van de bouwlocatie. De afstand van een van de relevante lichtmasten is op circa 100 meter gelegen. Voorts wordt licht gefilterd en gereduceerd door de rondom het sportcomplex aangelegde bosschages en bomen.

Het bijveld is uitsluitend verlicht, indien nodig, op trainingen en tijdens wedstrijden. Voetbal vereniging Ophemert voldoet aan de richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. De verlichting is tussen 23.00 uur en 7.00 uur uitgeschakeld en eveneens uitgeschakeld indien geen sport- en of onderhoudsactiviteiten worden uitgevoerd. Van klachten en dergelijke omtrent lichthinder is ook voor dichterbij het verlichte bijveld gelegen woningen, geen sprake.

Geluid

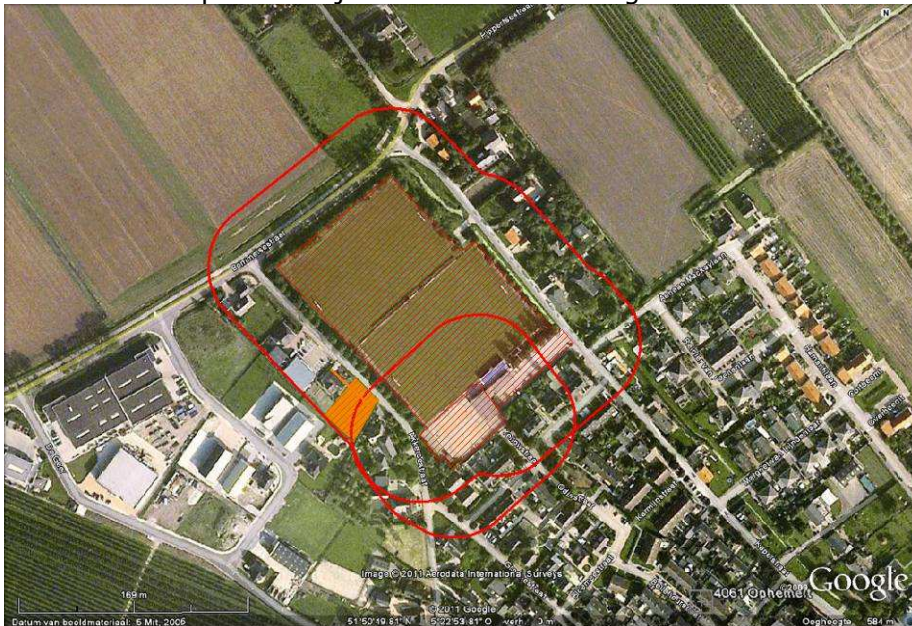
Het Besluit algemene regels voor inrichting en milieubeheer bevat geluidsvoorschriften waaraan een sportaccommodatie moet voldoen. Het geluidsniveau op de gevel van een nabijgelegen woning mag overdag niet hoger zijn dan 50 dB(A). Voor de avondperiode geldt een geluidsniveau van 45 dB(A). Bepalend is het geluidsniveau van de op het sportcomplex aanwezige installaties, de verrichte werkzaamheden en de sportactiviteiten. Buiten beschouwing blijven zogenaamde piekgeluiden. De nieuw te bouwen woning ligt op vergelijkbare afstand met de reeds bestaande woningen rond het sportcomplex. De geluidsbelasting op de woning zal dan ook gelijk of kleiner zijn dan de maximaal toegestane 50 dB(A).

De ingang van het sportcomplex ligt aan de Kapelstraat, op ruime afstand van de Akkersestraat. Er is sprake van een kleine voetbalvereniging met beperkte activiteiten. Het clubhuis is gelegen op ruime afstand (circa 100 meter) van het bouwperceel. Eventuele toeschouwers en dergelijke concentreren zich, gezien de ligging van de velden, eveneens op ruime afstand van het bouwperceel.

Van klachten en dergelijke omtrent geluid is ook voor dichterbij het sportcomplex gelegen woningen, geen sprake.

Het aspect geluid vanwege de sportvelden is nader onderzocht door Regio Rivierland. De onderzoeksrapportage is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

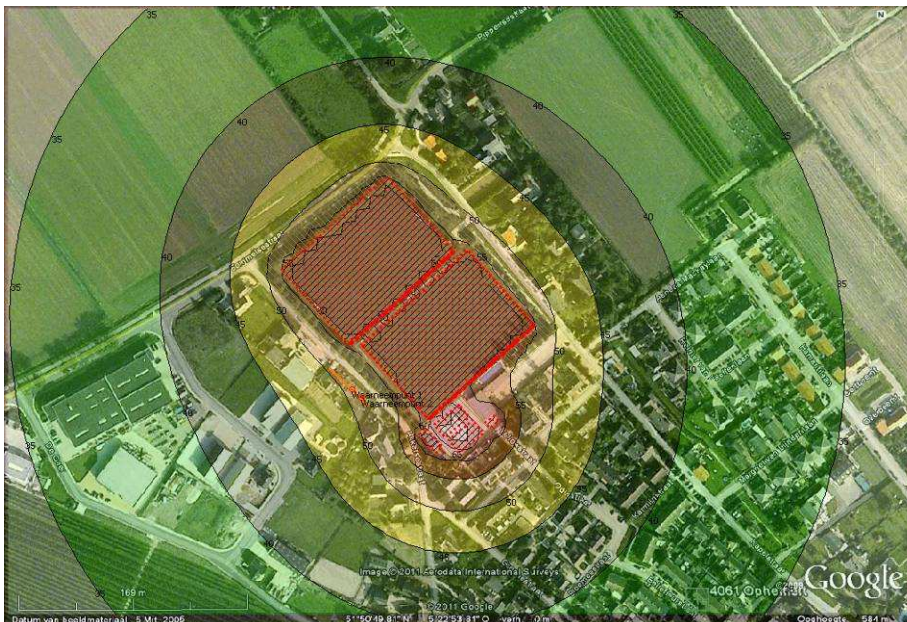
Resultaten Stap 1: Bedrijven en milieuzonering



Richtafstanden Bedrijven en Milieuzonering

In bovenstaande afbeelding zijn de richtafstanden aangegeven waarmee vanwege bedrijven en milieuzonering rekening moet worden gehouden. In oranje is het plangebied aangegeven.

In onderstaande afbeelding wordt duidelijk dat het plangebied buiten de 50 dB(A) contour (lichtgeel) ligt.



Etmaal (GR)

Etmaalwaarde contour doordeweekse dag: voetbal (training) excl. impuls + tennis incl. impuls

Bevindingen uit het geluidonderzoek zijn, dat voldaan wordt aan de richtwaarden.

Conclusie

Gezien de ligging van de velden van voetbalvereniging Ophemert ten opzichte van de te bouwen woning alsmede de grootte van de vereniging kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in het activiteitenbesluit (maximale geluidsbelasting van 50dB(A) exclusief impulswaarden voetbal, minder dan 55 dB(A) inclusief impulswaarden voetbal). Er wordt voldaan aan de eis dat voor wat betreft licht en geluid een acceptabel leefklimaat zal heersen. De nieuwe woning zal eveneens geen beperking opleveren voor de activiteiten op het sportcomplex.

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 juli 2011 een verkennend onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 2011308, 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 is niet aan de orde.
- 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. 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.
- Voor overig strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.
- De locatie is niet in gebruik als vaste verblijfslocatie voor strikt beschermde soorten. Ten tijde van de veldinspectie zijn geen nesten die jaarronde bescherming genieten, zoals van huismussen, boerenwaluwen, kerkuilen of steenuilen aangetroffen. Er zijn geen negatieve effecten op lokale populaties strikt beschermde soorten.
- 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 gesloopt 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. Derhalve bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 ‘Gematigde archeologische verwachting’. Binnen de gebieden met een gematigde verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de realisatie van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 centimeter.

De werkzaamheden binnen het plangebied hebben betrekking op de bouw van één nieuwe woning. Hiermee valt het plan ver onder de genoemde maatvoering voor nader onderzoek. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Mocht er bij de werkzaamheden toch vondsten worden gedaan dan dient dit te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.8 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied niet aangemerkt als ‘Cultuurhistorisch aandachtsgebied’. In en nabij het plangebied zijn ook geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Water

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

5.9.1 **Beleid en regelgeving**

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende aspecten:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen

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

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

5.9.2 **Locatiestudie**

De locatie aan de Akkersestraat ligt op een maaiveldniveau van circa 4,45m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 25-40cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort klei. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	35	165
Terreinverharding	0	125
Onverhard terrein	855	600
Totaal	890	890

*indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 255 m² tot gevolg hebben.

5.9.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² binnen stedelijk gebied. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de Digitale Watertoets van het Waterschap Rivierenland, waarvan op basis van de beschikbare gegevens het voorliggend initiatief geen of een geringe invloed heeft op de waterschapsbelangen.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een afvoer van het vuilwater naar de bestaande persleiding. Hiertoe zal door de gemeente een aansluiting tot de erfgrans worden getrokken, waar door de initiatiefnemer op aangesloten wordt. Het hemelwater kan worden geloosd op de bestaande A-watgang aan de overzijde van de Akkersestraat. Hiertoe zal door de initiatiefnemer een voorziening worden aangelegd. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bovenstaande conclusies en bijbehorende aanbevelingen zijn in overeenstemming met het Waterschap Rivierenland opgesteld, waarbij is uitgesproken dat er geen bezwaar is met betrekking tot het voorliggend initiatief. Het initiatief hoeft derhalve in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

5.10 Kabels en leidingen

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

6 Juridische planopzet

6.1 Het juridische plan

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

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Tuin

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

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

6.2.2 Wonen

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

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

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

6.2.3 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Bouwen ten behoeve van de andere bestemming is toegestaan tot een diepte van 50 cm onder maaiveld, of een oppervlak tot ten hoogste 5.000 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels.

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld of met een oppervlakte groter dan 5.000 m². Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden kan verleend worden, indien schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, en de eventueel te stellen voorwaarden.

7 Haalbaarheid

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

7.1 Financieel

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

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

7.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Akkersestraat 6-6b, Ophemert' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn geen opmerkingen geplaatst, die aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan.

Na vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Akkersestraat 6-6b, Ophemert' met ingang van 23 maart 2012 tot en met 4 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In de genoemde periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is, inclusief beantwoording, opgenomen in het Raadsvoorstel dat bij het Raadsbesluit in de bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De zienswijze heeft niet tot aanpassingen in het plan geleid.

Het voorliggende bestemmingsplan is op 20 september 2012 ongewijzigd vastgesteld.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Provincie Gelderland: *Streekplan Gelderland 2005*.
- Provincie Gelderland: *Ruimtelijke Verordening Gelderland*.
- Provincie Gelderland: *Woonvisie Gelderland*.
- Gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen: *Landschapsontwikkelingsplan*
- Gemeente Neerijnen: *Visie Wonen en Werken 2002-2011*
- Gemeente Neerijnen: *Woonvisie Neerijnen 2010-2025*
- Gemeente Neerijnen: *Welstandsnota*
- Topografische Dienst: *Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000, Emmen, 2000*.
- Uitgeverij Nieuwland: *Grote Historische Atlas Gelderland, schaal 1:25.000, Tilburg, 2005*.

8.2 Websites

- www.bing.com
- www.gelderland.nl