

Bestemmingsplan

Zandstraat 12b, Opijnen

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Zandstraat 12b, Opijnen

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Mei 2011

Vastgesteld:

26 mei 2011

Projectgegevens:

TOE03-TBL00008-01A

REG03-TBL00008-01A

SVB01-TBL00008-01A

TEK03-TBL00008-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPopyzandstraat12b-1103

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	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	7
2.3	Functionele structuur	8
3	Planbeschrijving	9
3.1	Ruimtelijk	9
3.2	Functioneel	10
4	Beleidsaspecten	11
4.1	Provinciaal beleid	11
4.2	Regionaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	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	23
5.9	Water	24
5.10	Kabels en leidingen	26
6	Juridische aspecten	27
6.1	Het juridische plan	27
6.2	Bestemmingen	27
7	Haalbaarheid	29
7.1	Financieel	29
7.2	Maatschappelijk	29
8	Bronnen	31
8.1	Boeken	31
8.2	Websites	31

Bijlagen:

- Bijlage 1: Bodemonderzoek, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, december 2009, kenmerk: BM/15184-09.
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek, Ulehake Bouwfysica, 14 april 2010, kenmerk: 11739-1.
- Bijlage 3: Geuronderzoek, Witjes Milieuadvies, 10 december 2009, kenmerk: 09258.
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna, IJzerman Advies, 31 december 2009, kenmerk: 2009222.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zandstraat 12a te Opijnen ligt een perceel met daarop één woning. Deze woning is gesitueerd op de noordelijke helft van het perceel. De zuidelijke helft is in gebruik als (sier)tuin. De eigenaar is voornemens het zuidelijke deel van het 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.

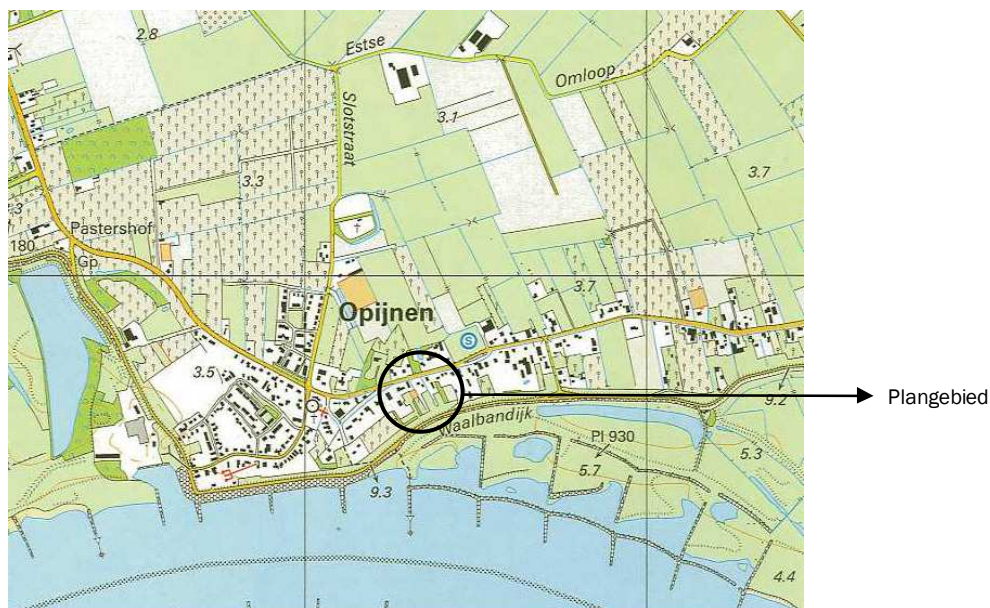
Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van dit vigerende bestemmingsplan.

1.2 Doel

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

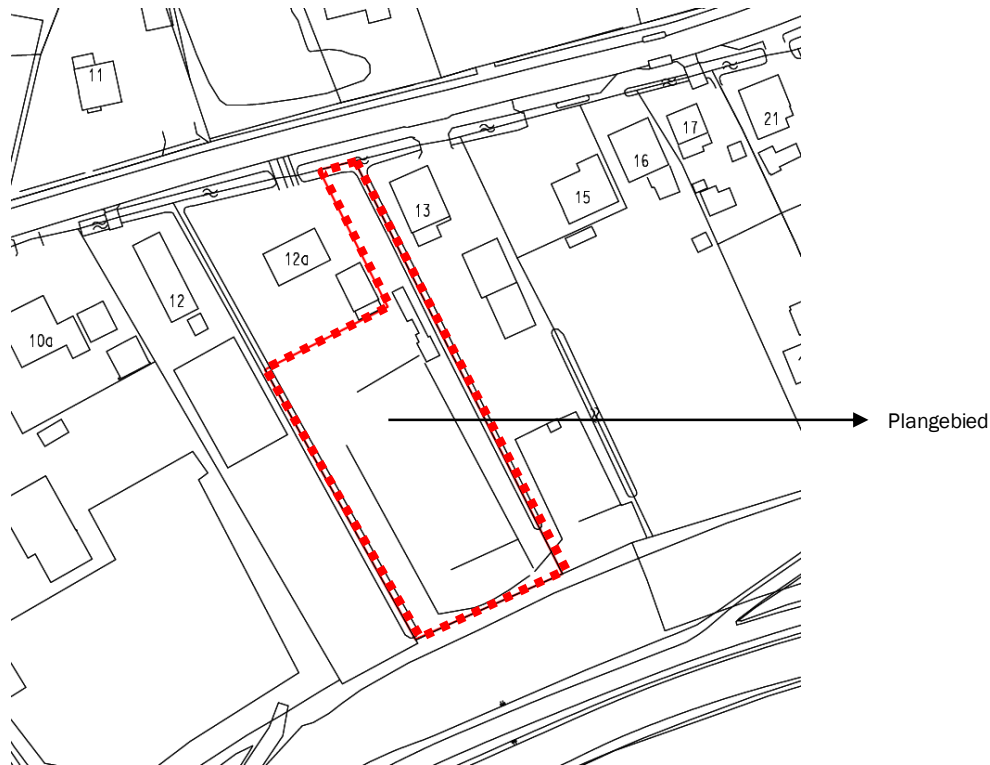
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Waaldijk aan de oostzijde van de kern Opijnen (kadastraal bekend als gemeente Est en Opijnen, sectie C, nr. 2488). Direct 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 Waaldijk vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. In noordelijke, 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 'Kern Opijnen'. Dit bestemmingsplan is op 24 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen', 'Agrarisch', 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie 3'. De nieuwe woning wordt gesitueerd in het gebied dat is aangegeven met de bestemming 'Agrarisch', 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie 3'.

De voor 'Agrarisch' aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangegeven gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Binnen deze drie bestemmingen mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

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

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.

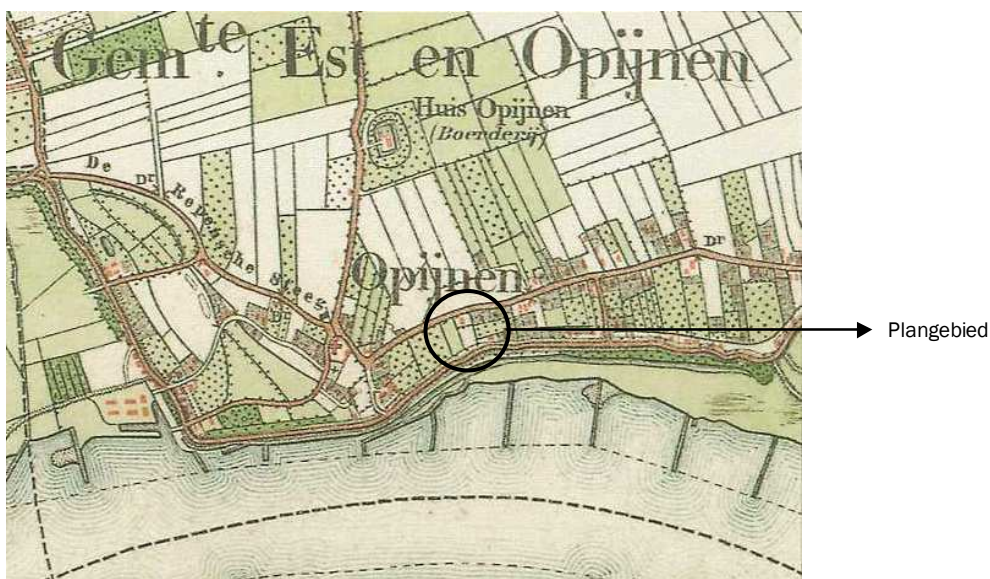
2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Opijnen

Het plangebied ligt in de kern Opijnen. Opijnen was oorspronkelijk samen met Neerijnen een plaats genaamd IJnen, voor het eerst vermeld als IJne in 996.

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

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



Plangebied omstreeks 1900 (bron: Uitgeverij Nieuwland, 2005)

Tijdens de late middeleeuwen, rond omstreeks 1200, nam -zoals vrijwel overal in Noordwest-Europa- de bevolking in het rivierengebied toe. Er ontstond meer behoefte aan landbouwgrond en veilige woonplekken. Daarom begon men de rivier te bedijken. Met het ontstaan van de dijken werd ook de ontginning van de komgronden mogelijk, waardoor er sterke veranderingen binnen het agrarisch systeem plaats hadden.

Na de bedijking heeft Opijnen zich hoofdzakelijk ontwikkeld als een straatnederzetting langs de Zandstraat/Oude Zandstraat/Stoepstraat en de Pastoriestraat. Een eigenlijke dorpskern heeft Opijnen nooit gehad.



Historische infrastructuur

In de periode 1850-1940 veranderde er over het algemeen weinig in de stedenbouwkundige opzet van Opijnen. De bebouwing vond plaats langs de bestaande wegen als uitbreiding of als verdichting van het lineaire patroon. Pas na 1940 was sprake van de eerste planmatige uitbreiding in de uiterste zuidwesthoek van de kern (Waalstraat/Stoepstraat). Na de tweede wereldoorlog is het gebied tussen de Repensestraat en de Waldijk verder opgevuld (omgeving Pr. Willem Alexanderstraat). Vervolgens is ten noorden van de kern een nieuwe woonwijk gerealiseerd (omgeving Richtershof, Ridderkamp en de Cock van Opijnenstraat).

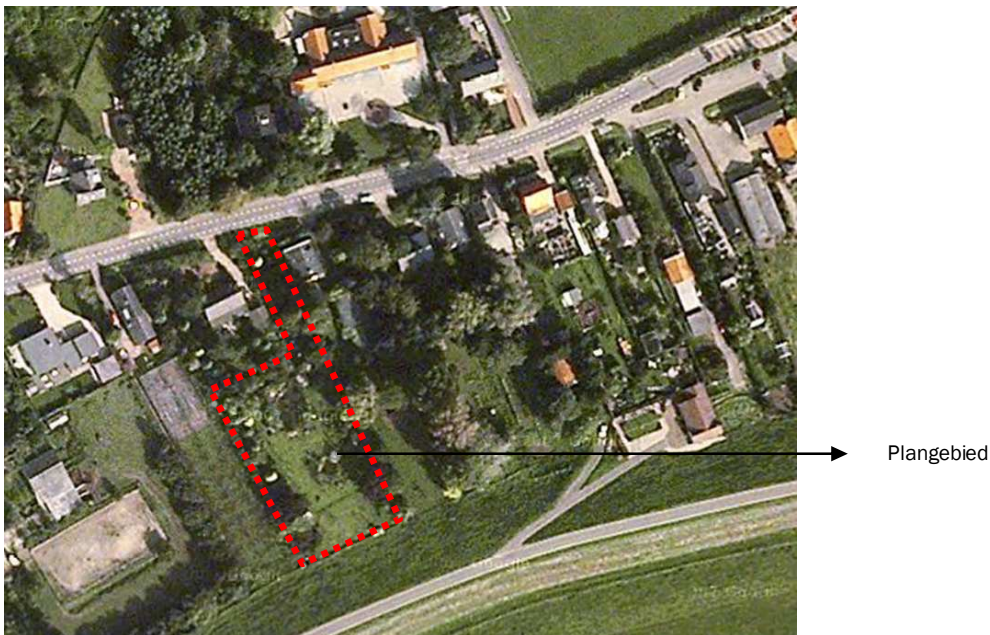
2.1.2 Het plangebied

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 (boomgaard).

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

Het plangebied ligt tussen de Waaldijk en de Zandstraat. De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is georiënteerd op deze wegen. De Zandstraat wordt voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door een afwisseling van zowel nieuwe en oudere vrijstaande woningen, alsmede verschillende (voormalige) boerderijen. De verschijningsvorm van de bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel. Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit één 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 Waaldijk wordt begeleid door bebouwing aan de voet van de dijk. Dijkbebouwing bestaat uit individuele gebouwen, die hoofdzakelijk solitair voorkomen. De dijkbebouwing bestaat meestal uit één 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.



Luchtfoto (bron: www.googlemaps.nl)

Binnen het plangebied is momenteel, net zoals circa 100 jaar geleden, geen bebouwing aanwezig. Het plangebied is in gebruik als (sier)tuin behorende bij de ten noorden gelegen bestaande woning (Zandstraat 12a). Kenmerkend is de aanwezigheid van relatief veel opgaande begroeiing, zoals ook te zien is op bovenstaande luchtfoto.

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen tussen de Waaldijk en de Zandstraat. Voor de Waaldijk 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 Zandstraat vervult een belangrijke functie in de ontsluiting van de kern. Deze weg vormt de 'dorpsader' die vanaf de Waaldijk bereikt kan worden via de Stoepstraat, Nieuwe Stoep en Pastoriestraat. Voor de Zandstraat geldt een maximumsnelheid van 50 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 Zandstraat en de Waaldijk zijn geen parkeermogelijkheden aanwezig.

2.3 Functionele structuur

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hoofdzakelijk woningen liggend in een groene omgeving. Uitzondering hierop is openbare basisschool 'De Rietschoof' ten noorden van het plangebied.

Het plangebied is momenteel in gebruik als sier(tuin) en heeft een agrarische bestemming.

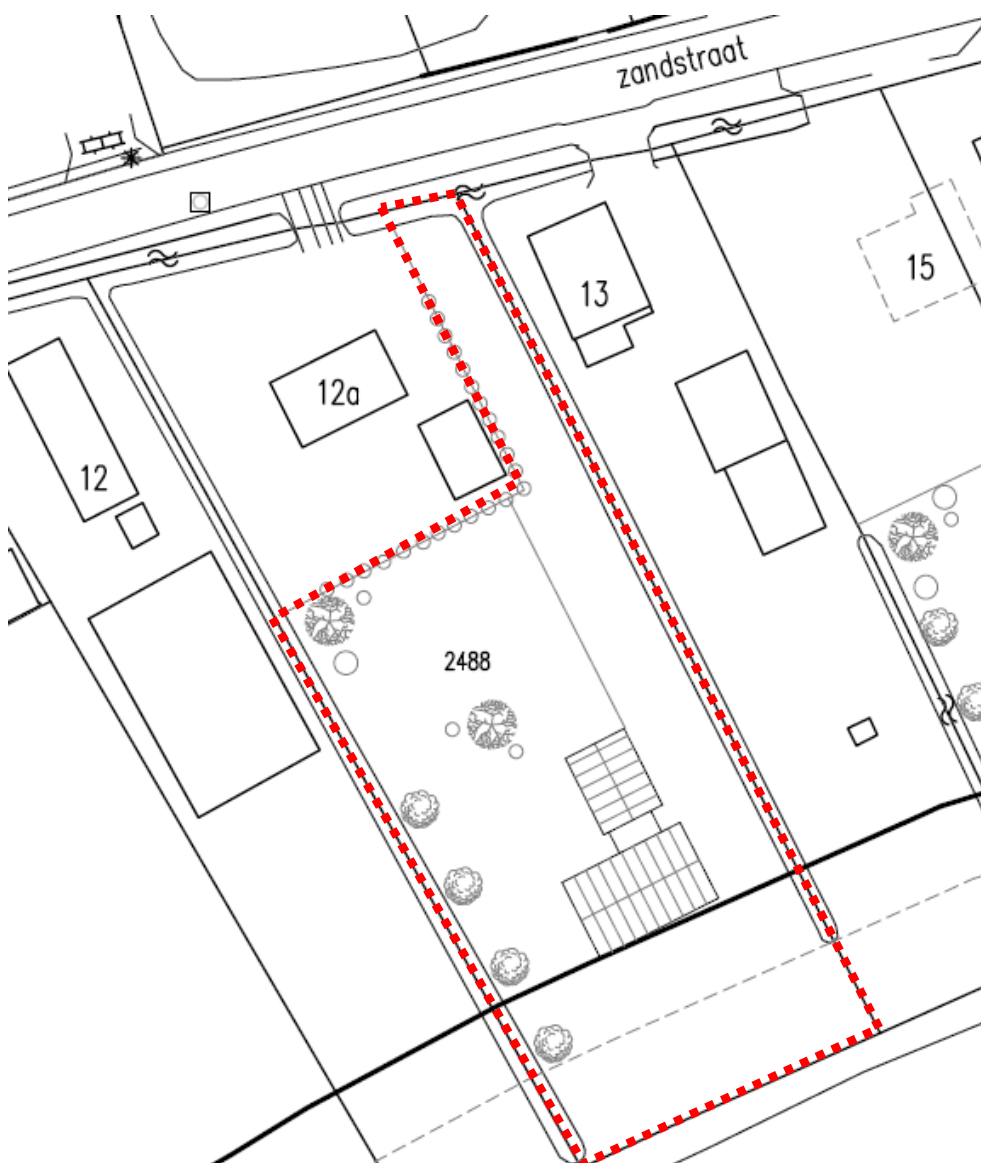
3 Planbeschrijving

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 als basis.

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

Het planvoornemen voorziet in de bouw van één nieuwe woning op een perceel tussen de Waaldijk en de Zandstraat aan de oostzijde van de kern Opijnen (kadastraal bekend als gemeente Est en Opijnen, sectie C, nr. 2488).



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

De nieuw te bouwen woning wordt georiënteerd op de Waaldijk. De situering van de nieuwe woning is bepaald op basis van de omliggende woningen. De nieuwe woning bestaat uit één bouwlaag en heeft een rechthoekige vorm. De woning ligt evenwijdig aan de dijk en is voorzien van een kap. De nieuwe woning sluit aan bij de typische (bebouwings)structuur ter plaatse: bebouwing aan de voet van de dijk, min of meer parallel aan de dijk. Er blijft ook voldoende zicht(ruimte) over tussen de bestaande woningen aan de Zandstraat en de nieuwe woning.

Aan de achterzijde van de woning wordt een garage gesitueerd. Deze garage staat in verbinding met de woning door middel van een tussenlid.

3.1.2 Verkeer

Ontsluiting

De nieuwe woning zal worden ontsloten op de Zandstraat. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting, behorende bij Zandstraat 12a. Deze ontsluiting zal alleen worden verbreed. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor 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 (Zandstraat) 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

Middels 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 Beleidsaspecten

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' 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 bestaand bebouwd gebied. De provincie wil een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen.

Onderhavig plan betreft de bouw van één nieuwe woning in de kern Opijnen, te midden van vele andere woningen. 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 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.

4.1.3 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. 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.

- Woningplitsing 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 Opijnen. Deze ontwikkeling voldoet aan een groot aantal beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de woonvisie

4.2 Regionaal beleid

4.2.1 Landschapsonwikkelingsplan

Het Landschapsonwikkelingsplan (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 Opijnen 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.

Daarnaast is het plangebied gelegen aan de Waaldijk. Voor de gemeente Neerijnen is de dijk met uiterwaarden en rivier een van de belangrijkste structuurdragers binnen de gemeente. De gemeente wil deze ruimtelijke kwaliteiten van de dijk bewust benutten. Wonen aan de dijk past in dat streven, waarbij de gemeente het bouwen aan de dijk, weliswaar onder strikte voorwaarden, mogelijk wil maken.

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. 'Groei' 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 Opijnen, 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 Opijnen. 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 8 'dijkbebouwing binnen de bebouwde kom' en valt onder welstandsniveau 1.

Het beleid is gericht op versterking van de ruimtelijke karakteristiek van het dijklandschap. Enerzijds gaat het dan om behoud en herstel van het historische dijklandschap. Anderzijds stimuleert de gemeente het toevoegen van nieuwe vormen van hoge esthetische kwaliteit. Schaalvergroting wordt tegengegaan, een zekere mate van verdichting wordt toegestaan. De gemeente stimuleert toevoeging van nieuwe dijkbebouwing om de geschonden relatie tussen landschap en bebouwing te herstellen. Daarbij wordt gestreefd naar een eigentijdse architectuur, die past bij het historische dijklandschap.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 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 Bakker Milieuadviezen Waalwijk. Het onderzoeksrapport d.d. december 2009 met kenmerk BM/15184-09, is als bijlage opgenomen. Dit onderzoek leverde de volgende resultaten:

- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik en drins. Drins is een stofgroep van bestrijdingsmiddelen, welke tegenwoordig niet meer gebruikt (mogen) worden. Het gehalte aan drins ligt ruim beneden tussenwaarde. 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 is het gehalte aan barium boven de tussenwaarde aangetroffen, hetgeen beschouwd kan worden als een van nature verhoogd gehalte.

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 geluidszones van de Waaldijk en de Zandstraat bestaat er bij de opstelling van dit bestemmingsplan een onderzoeksplicht naar wegverkeerslawaaai.

In aansluiting hierop is door Ulehake Bouwfysica een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 14 april 2010 met kenmerk 11739-1, is als bijlage opgenomen.

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.

De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.

De hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie is 40 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.

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 is 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 dieselolietanks), 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 in de omgeving van 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

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende 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'.

Het initiatief betreft de realisering van één nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

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 geen agrarische bedrijven met een vaste afstandscontour (zonder geuremissiefactor). Op enige afstand van het plangebied liggen wel enkele agrarische bedrijven met een geuremissiefactor. Deze agrarische bedrijven kunnen van invloed zijn op een geurgevoelig object. In aansluiting hierop is in december 2009 door Witjes Milieuvadvis B.V. een geurberekening uitgevoerd. De berekening met kenmerk 09258, is als bijlage opgenomen. Op basis van de berekening kan het volgende worden geconcludeerd:

- De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom het plangebied is maximaal 1,1 ou/m³.
- Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting op de onderzoekslocatie is circa 2%. Het woon- en verblijfsklimaat in deze omstandigheden is op de onderzoekslocatie als zeer goed aan te merken.

Op basis van de resultaten van de berekening vormt de geurbelasting geen belemmering voor de bouw van een nieuwe woning.

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, bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied een niet-agrarisch bedrijf, dat gekarakteriseerd kan worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving.

tabel 1: hinderlijke bedrijvigheid			
nr.	adres	soort bedrijf	cat. *)
1	Zandstraat 14	Basisschool 'De Rietschoof'	1
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009			

De basisschool valt onder categorie 1 wat betekent dat de grootste afstand aan milieuhinder, in dit geval geluid, 10 meter is. Het plangebied is niet gelegen binnen deze 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.

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 op 31 december 2009 een verkennend onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 2009222, is als 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 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.
- 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 'Gematigde verwachting' en een gebied met de aanduiding 'Hoge 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.

Voor de gebieden met een hoge verwachting is onderzoek noodzakelijk voor de realisatie van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 centimeter.

De werkzaamheden binnen het plangebied hebben betrekking op de bouw van één nieuwe woning. Deze woning komt geheel te vallen binnen het gebied met een gematigde verwachting. Slechts een klein deel in het noorden van het plangebied is voorzien van een hoge verwachting. In dit deel wordt enkel verharding aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woning. Hierbij wordt niet dieper gegraven dan 50 centimeter. Voor het deel met de gematigde verwachting wordt ruimschoots voldaan aan de oppervlaktemaat van 5.000 m². De oppervlakte van het totale plangebied voldoet is zelfs minder dan 5.000 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.8 Cultuurhistorie

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied niet aangemerkt als 'Cultuurhistorisch aandachtsgebied' of 'Dorpskern'. 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

5.9.1 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Aan de noordzijde van het plangebied, aan de Zandstraat is een A-watgang gelegen. Aan de oost- en westzijde van het plangebied zijn tevens watgangen gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de Waaldijk. De Waaldijk is een primaire waterkering. Het plangebied is momenteel onbebouwd. De nieuwe woning komt te liggen binnen de beschermingszone van deze waterkering.

5.9.2 Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Rivierenland te Tiel. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat Waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied.

Het beleid ten aanzien van het waterbeheer is neergelegd in het 'Waterbeheerplan 2010 – 2015'. Het plan beschrijft het beleid van de waterschappen voor het beheer van de oppervlaktewatersystemen in het Rivierengebied voor de komende jaren. Het bevat ondermeer maatregelen om ervoor te zorgen dat er voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit beschikbaar is.

Nieuwe ontwikkelingen mogen geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten (thema's) ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. 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.

5.9.3 Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watgangen. 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 beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak van het momenteel onbebouwde perceel toenemen. Echter het gezamenlijk extra verhard oppervlak zal niet meer dan 500 m² bedragen, zodat geen aanvullende waterberging aangelegd hoeft te worden ter compensatie van de versnelde afvoer van hemelwater.

5.9.4 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 rioleringsysteem 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 uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

5.9.5 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 bevindt zich aan de Waaldijk. De Waaldijk is een primaire waterkering. In de Keur van het Waterschap Rivierenland, die sinds 22 december 2009 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 keurzones van een primaire waterkering geldt een ontheffingsplicht op grond van de Keur.

Voor onderhavig plan zal aangetoond moet worden dat de stabiliteit van de waterkering ongemoeid blijft. Overleg met het Waterschap Rivierenland is noodzakelijk.

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

5.9.6 Bijzondere wateren en voorzieningen

In een gebied waarvoor een ruimtelijk plan wordt gemaakt kunnen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen liggen of gepland zijn, waarvoor het waterschap een aparte verantwoordelijkheid heeft. Het is dan van belang dat deze ook goed worden meegenomen in het ruimtelijk plan. Het betreft ondermeer: waterbergingslocaties, ecologische verbindingzones, natte natuur, enz.

In het plangebied liggen geen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen.

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 hoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

6 Juridische aspecten

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 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn met name bestemd voor water en daaraan gerelateerde voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.3 Wonen

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

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

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

6.2.4 Waterstaat – Waterkering

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn met name bestemd voor mede bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water en de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering.

Voor het bouwen op of in deze gronden is de Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

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

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zandstraat 12b, Opijnen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van vooroverleg en inspraak zijn geen reacties binnengekomen.

7.2.2 Vaststelling

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 'Zandstraat 12b, Opijnen' in de periode van 28 januari tot en met 10 maart 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de gemeente enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Zandstraat 12b, Opijnen' is op 26 mei 2011 door de raad van de gemeente Neerijnen gewijzigd vastgesteld.

8 Bronnen

8.1 Boeken

- 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: 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