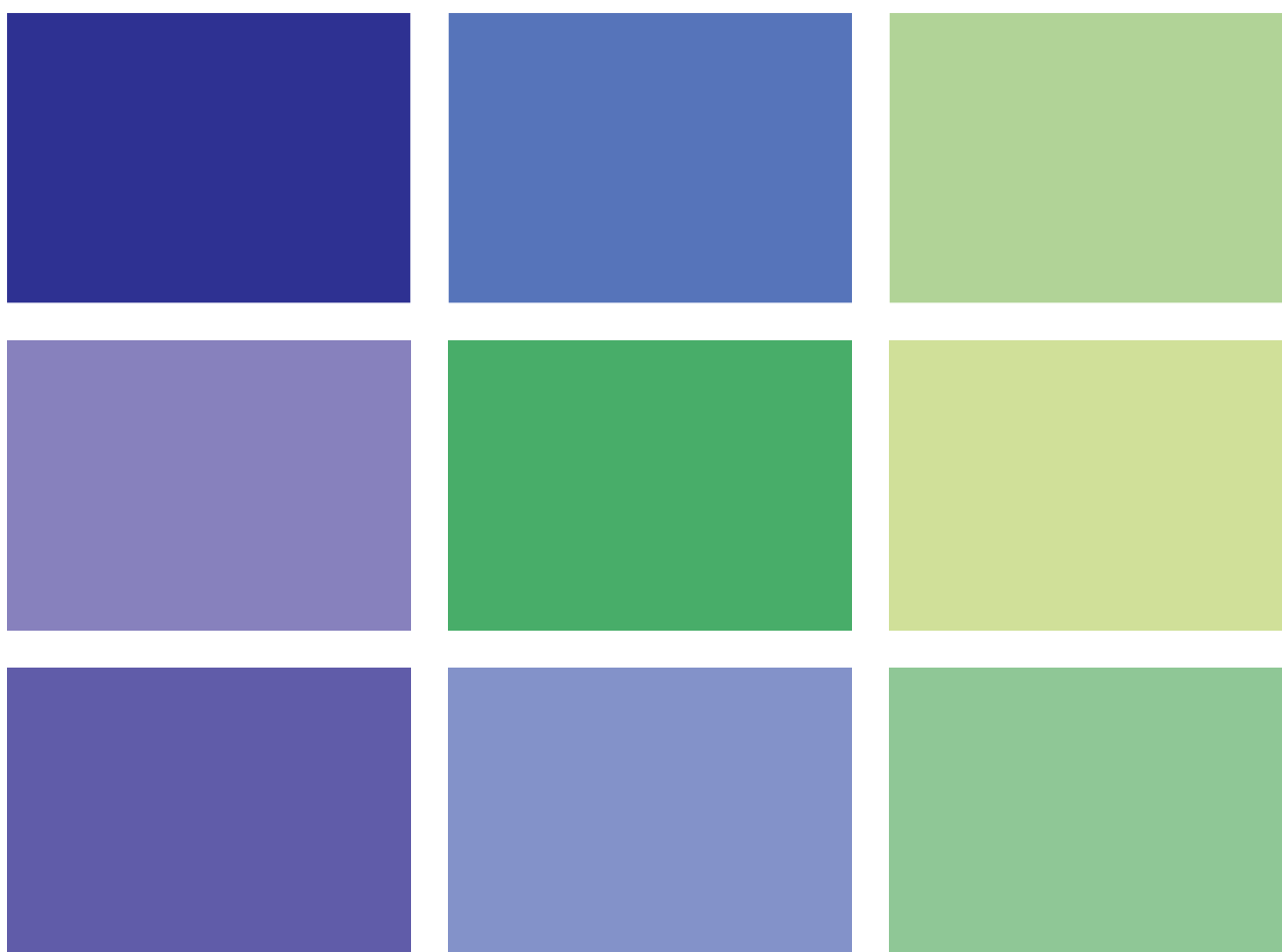


Bestemmingsplan

Varik, herziening Meester Heblystraat

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Varik, herziening Meester Heblystraat

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

september 2013

Vastgesteld:

26 september 2013

Onherroepelijk:

6 december 2013

Projectgegevens:

TOE04-0251704-01A

REG04-0251704-01A

TEK04-0251704-01A

SVB03-0251704-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPvarikmrheblystr-1305

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	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
5.1	Bodem	17
5.2	Geluid	17
5.3	Externe veiligheid	18
5.4	Luchtkwaliteit	19
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	20
5.6	Flora en fauna	20
5.7	Archeologie	21
5.8	Cultuurhistorie	23
5.9	Water	23
5.10	Kabels en leidingen	26
6	Juridische planopzet	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 en rapporten	31
8.2	Websites	31

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek (kenmerk BM/15200-09). Bakker Milieuadviezen Waalwijk. December 2009.

Bijlage 2: Uitgangspuntennotitie. Waterschap Rivierenland. Februari 2012

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna (kenmerk 2011325). IJzerman Advies. December 2011

Bijlage 4: Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen. Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit - Hendrik Brunsting Stichting (ACVU-HBS). November 2011.

Bijlage 5: Overleg- en Zienswijzennota.

Bijlage 6 Notitie ambtshalve wijzigingen



Ligging plangebied binnen Varik (Bron: Topografische Atlas Gelderland)



Luchtfoto met plangebied. (Bron: maps.google)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Intentie is om aan de Meester Hebllystraat twee halfvrijstaande woningen te bouwen op het achterperceel van Keizerstraat 13.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Weliswaar is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van woningen, maar deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in de ontwikkeling van het wijzigingsgebied in één keer.

Omdat onderhavige ontwikkeling op de herontwikkeling van het totale wijzigingsgebied vooruitloopt is deze ontwikkeling niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is voor het initiatief voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van twee woningen met bijgebouwen aan de Meester Hebllystraat te Varik.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Meester Hebllystraat aan de noordwestzijde van de kern Varik. De plangrens wordt gevormd door de Meester Hebllystraat aan de zuidoostzijde, het perceel van Keizerstraat 13 aan de noord- en zuidwestzijde de kavelsloot tussen het perceel en het Meester van Daalenplein aan de noordoostzijde.

Het beoogde perceel is aan de straatzijde circa 23 meter breed en heeft een oppervlakte van ca. 615 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 'Kern Varik 2004'. Dit bestemmingsplan is op 8 september 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 4 april 2006 goedgekeurd door de Provincie Gelderland. Op 31 oktober 2006 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'woondoeleinden (W)'.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.1 past de beoogde ontwikkeling, de bouw van een (nieuwe) woning met bijgebouw, 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 Varik

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 Keizerstraat en de Walgtsestraat bepalend geweest voor de verdere ontwikkeling van de kern. Deze straten dienden ter ontsluiting van de agrarische percelen achter de dijk. Hier was ook woon- en (agrarische) bedrijfsbebouwing aanwezig, evenals langs de Grotestraat, de Molenstraat en de Kerkstraat, die de dwarsverbindingen vormden tussen de Waalbandijk en de parallel daaraan lopende ontsluiting



Varik rond 1900 (bron: Uitgeverij Nieuwland, 2005)

Het Varik van de historische kaart is nog zeer herkenbaar. De belangrijkste aanwas van bebouwing heeft plaatsgevonden achter de Keizerstraat tussen de Grotestraat en de Molenstraat. De Meester Heblystraat maakt deel uit van deze woonuitbreiding.

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.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

De planlocatie is momenteel in gebruik als weilandje en is gelegen in een woonwijk. De locatie maakt onderdeel uit van een achterperceel van een autobedrijf met woning aan de Keizerstraat. De bedrijfsmatige activiteiten en de woning blijven in gebruik en in eigendom van de verkopers van het weilandje. De omgeving bestaat uit overwegend uit twee onder een kap woningen en aaneengebouwde 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).

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de Meester Heblystraat. Het betreft een woonstraat zonder belangrijke verkeersfunctie. Er geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Alle woningen worden rechtstreeks ontsloten op deze straat.

Parkeren

Parkeren vindt in de openbare ruimte plaats en op het eigen erf. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Aan de Meester Heblystraat zijn parkeermogelijkheden aanwezig.

2.3 Functionele structuur

De Meester Heblystraat is een woonstraat. Het plangebied maakt deel uit van het achterperceel van een autobedrijf aan de Keizerstraat. Deze straat kent een mengeling van wonen en bedrijvigheid.

Het plangebied zelf is momenteel in gebruik als weiland.



Foto's huidige situatie

3 Planbeschrijving

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

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

De ontwikkeling aan de Meester Heblystraat loopt vooruit op een ontwikkeling die middels een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de voornemens voor dit gebied.

Een woningbouwontwikkeling past goed aan de Meester Heblystraat, die onderdeel uitmaakt van het woonuitbreidingsgebied tussen de historische bebouwingslinten van de Grotestraat en de Molenstraat.

De woningen oriënteren zich op de Meester Heblystraat. Door de nieuwbouw ontstaat een duidelijkere voorkant-achterkantsituatie dan thans het geval is.

De woningen sluiten qua typologie aan op de bestaande woningbouw langs de Meester Heblystraat, die overwegend uit halfvrijstaande en samengebouwde woningen bestaat. De woningen bestaan uit twee bouwlagen, hebben een rechthoekige vorm, liggen evenwijdig aan de straat en zijn voorzien van een langskap. De goothoogte bedraagt circa 6 meter en de bouwhoogte circa 10 meter.



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

3.1.2 Verkeer

Ontsluiting

Het nieuwe perceel zal worden ontsloten op de Meester Heblystraat. 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 twee nieuwe woningen. Voor deze woningen geldt, conform de gemeentelijke parkeernormen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Langs de Meester Heblystraat is ruimte voor het realiseren van bezoekersparkeren. Verder dienen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.

3.2 Functioneel

Door middel van de toevoeging van twee nieuwe woningen krijgt het plangebied een woonfunctie. Dit sluit goed aan op het woonkarakter van de Meester Heblystraat.

4 Beleidskader

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

4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 nieuwe woningen in de kern Haften, te midden van vele andere woningen en overige stedelijke functies. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

27 juni 2012 hebben Gedeputeerde Staten de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Deze herziening is op 5 juli 2012 in werking getreden. 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.

4.2.3 Woonvisie Gelderland

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

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Op basis van het (regionaal) Kwalitatief Woningbouw Programma zijn afspraken gemaakt met de provincie over het aantal te realiseren woningen.

Neerijnen mag in de periode 2012 tot 2020 niet meer dan 730 woningen in de planning hebben.

Voorliggend plan is opgenomen in deze planning.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dat is voor de woningen die middels dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt het geval.

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3)

Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied. Afwegingen voor locaties buiten stedelijk gebied die in trede 3 van de duurzaamheidsladder gedaan worden, zijn hier derhalve niet van toepassing.

Conclusie

De afweging aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking laat zien dat er voldoende basis is voor onderhavig initiatief.

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 2012-2020

Op 28 juni 2012 heeft de gemeente Neerijnen de Woonvisie 2012-2020 en het woningbehoefte onderzoek (2011) vastgesteld. De Woonvisie 2012-2020 is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat begin 2011 is uitgevoerd.

De woonvisie rust op vier uitgangspunten:

1. Behoud van identiteit en het rustieke en landelijke karakter van onze gemeente.
2. Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in onze gemeente willen wonen.
3. Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.
4. Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en woningbouw vereniging De Goede Woning Neerijnen.

Daarnaast zijn er op basis van het (regionaal) Kwalitatief Woningbouw Programma afspraken gemaakt met de provincie over het aantal te realiseren woningen.

Neerijnen mag in de periode 2012 tot 2020 niet meer dan 730 woningen in de planning hebben.

Voorliggend plan is opgenomen in deze planning.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten uit de woonvisie en de regionale afspraken rondom afstemming van woningbouwplannen.

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 Bakker Milieuadviezen te Waalwijk. Het onderzoeksrapport d.d. december 2009 met kenmerk BM/15200-09 is als bijlage opgenomen. Dit onderzoek leverde de volgende conclusies:

- De bovengrond op het terrein is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket en tevens voor de aanvullend onderzochte bestrijdingsmiddelen. Het feit dat er in het verleden fruitbomen op het terrein hebben gestaan, heeft derhalve niet geleid tot verontreiniging.
- In de kleiige ondergrond zijn de gehalten van alle parameters uit het standaardpakket 2008 beneden de AW 2000 aangetroffen.
- Het grondwater is een gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen, hetgeen beschouwd kan worden als een van nature verhoogd gehalte. Het betreft derhalve geen relevante verhoging.

Op grond van het bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de verkoop van het terrein en derhalve eveneens geen belemmering voor de eventuele nieuwbouw 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.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk ter bepaling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het plan niet is gelegen binnen de geluidszone van wegen. De wegen in de nabijheid van het plangebied kennen een 30 km-regime en de Meester Hebllystraat is een woonstraat zonder belangrijke ontsluitingsfunctie.

Er zijn derhalve geen belemmeringen vanwege geluidhinder aanwezig.

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 is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

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 circulaires alsof 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 betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwali-

teitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende 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 betekenende 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 twee woningen. 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

In de nabijheid van het plangebied is geen agrarische bedrijvigheid gevestigd die een belemmering kan vormen voor woningbouw.

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij moet worden bepaald of de geurbelasting van (intensieve) veehouderijen het leefklimaat niet negatief beïnvloedt. In opdracht van de gemeente Neerijnen is door MWH B.V. een rapportage opgesteld waaruit blijkt dat de huidige geurkwaliteit als zeer goed is te omschrijven en bij verdere groei van intensieve veehouderijen nog steeds 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.

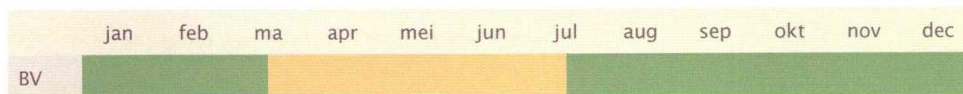
5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

In de nabijheid van het plangebied is een garagebedrijf gevestigd. Op basis van de brochure Bedrijven en Milieuzonering geldt hiervoor een afstand van 30 m vanwege geluid, gevaar, trillingen en stank. De woningbouwmogelijkheden zijn op meer dan 30 m uit de rand van de bedrijfsbestemming ten dienste van deze functie gesitueerd, zodat geconstateerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw vanwege het garagebedrijf.

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 december 2011 een verkennend onderzoek (quicks-can flora en fauna) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 2011325, is als separate bijlage opgenomen. De volgende conclusies werden getrokken:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. 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 overige strikt beschermde soorten, zoals vleermuizen en bepaalde vogelsoorten, is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte verblijfslocaties. De locatie is niet in gebruik als verblijfs- of gebruikslocatie voor strikt beschermde soorten.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.



Aandachtskalender Broedvogels (voorkeursperiode voor werkzaamheden in groen)

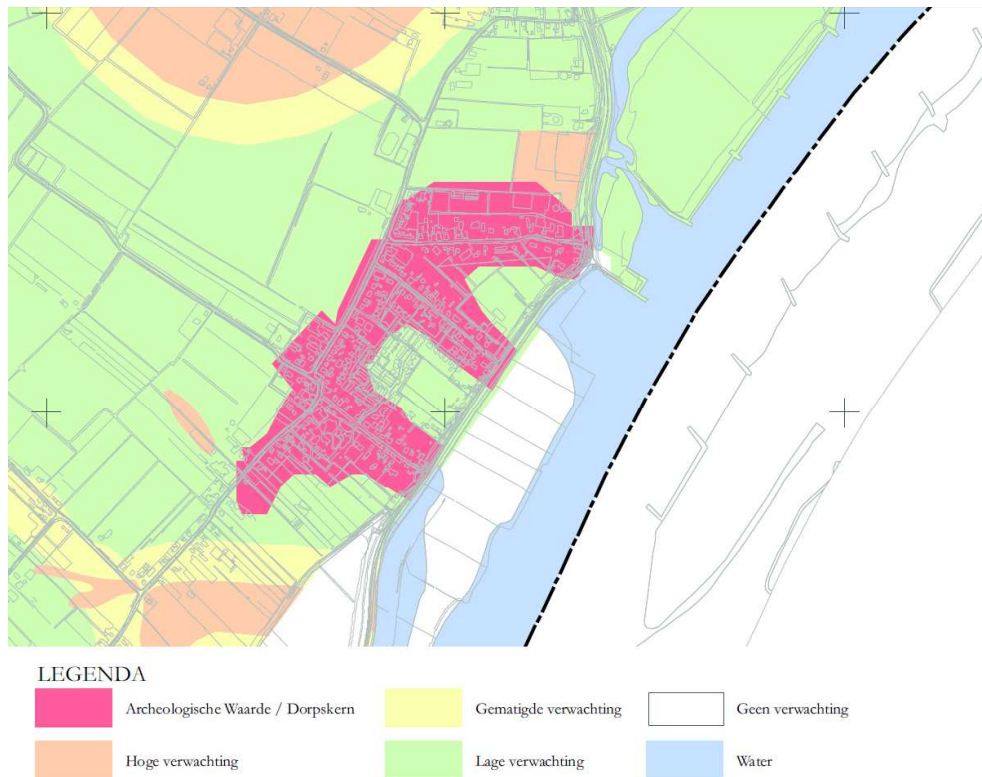
Deze quickscan geeft aan dat de kans op de aanwezigheid van beschermde soorten uiterst gering is en dat de geplande werkzaamheden geen verboden handelingen inhouden als bedoeld in de Flora- en faunawet. Derhalve bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 op 25 september 2008 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 'Archeologische waarde - dorpskern'. Binnen de gebieden die als zodanig zijn aangeduid is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de realisatie van bouwwerken met een

oppervlakte groter dan 100 m² en die dieper reiken dan 50 centimeter. Voor het plangebied is dit aan de orde.



Om die reden is in opdracht van de Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V. door het Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit - Hendrik Brunsting Stichting (ACVU-HBS) in november 2011 een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. Het plangebied is een bouwperceel van 625 m² aan de Meester Heblystraat in de bebouwde kom van Varik. Het betreft een bouwperceel waarop een dubbele woning is voorzien. De fundering van de dubbele woning zal aangelegd worden ca. 70 cm -mv. Omdat bij deze ingrepen aanwezige archeologische waarden zouden kunnen worden verstoord is dit onderzoek uitgevoerd. Hierbij is getracht antwoord te geven op de volgende vragen:

Wat zijn de bekende en verwachte archeologische waarden binnen het onderzoeksgebied? Wat is bekend over het karakter, de omvang, datering, gaafheid en conservering van deze waarden?

Voor het plangebied kan de volgende archeologische verwachting worden geformuleerd: door de ligging op de oeverwal, waarschijnlijk behorend tot de Waal stroomgordel, de historische kern van Varik en het archeologische vondstmateriaal is de archeologische verwachting hoog vanaf de Romeinse tijd. Omdat in de buurt van het plangebied een aardewerkfragment uit de IJzertijd is aangetroffen is er eveneens een verwachting voor archeologische resten uit die periode. Het plangebied ligt volgens de pa-

leogeografische kaart niet op een bepaalde stroomgordel. De oeverafzettingen liggen waarschijnlijk bovenop komafzettingen.

Kan de in antwoord op vraag 1 uitgesproken verwachting onderschreven en aangevuld worden op basis van veldwaarnemingen? Welke informatie leveren deze waarnemingen ten aanzien van het karakter, de omvang, datering, gaafheid en conservering van de eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen?

Op geringe diepte bevinden zich overslagafzettingen die erosief zijn afgezet op de oeverafzettingen. Op de locatie van boring 1 heeft zich bij deze gebeurtenis een overslagkolk gevormd. Omdat zich onderin de kolkopvulling baksteen bevindt, moet de overslag van de Waal na de Late Middeleeuwen hebben plaatsgevonden. De overslagafzettingen naast de overslagkolk zijn erosief afgezet op een oud loopvlak. Het erosievlak dat vanaf 75 cm -mv aanwezig is ligt dieper dan de voorziene bodemingreep. Vanwege deze gebeurtenis kan de archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld. In de oeverafzettingen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en de top is geërodeerd. Omdat het plangebied na de 13de eeuw binnen de bedijking lag is de top voor die tijd afgezet. Omdat verwacht wordt dat de geërodeerde top voor lange tijd het loopvlak was, ook omdat er in de oeverafzettingen geen andere laklagen zijn aangetroffen, is de specifieke archeologische verwachting laag. Plaatselijk (boring 1) is er geen archeologische verwachting omdat de oeverafzettingen vrijwel geheel zijn geërodeerd door de overslagkolk.

Wat zijn de te nemen vervolgstappen om te komen tot een waardering van de eventueel aanwezige archeologische waarden, op basis waarvan uiteindelijk een beleidsbeslissing (meestal een selectiebesluit) genomen kan worden?

Omdat de archeologische verwachting binnen het plangebied laag is en er plaatselijk helemaal geen archeologische verwachting is, wordt geadviseerd het plangebied voor de ontwikkeling vrij te geven.

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 in februari 2012 navolgende 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'. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

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 Meester Heblystraat te Varik ligt op een maaiveldniveau van circa 4,30m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40-80cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort klei. Aan de noordoostzijde van het plangebied is een A-watergang gesitueerd. 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. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)*	Toekomstige situatie (m²)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	200
Terreinverharding	0	150
Onverhard terrein	650	300
Totaal	650	650

*indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 350 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 in het 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.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De afvoer van vuilwater zal worden gerealiseerd op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de A-watgang aan de noordoostzijde van het plangebied. De A-watgang heeft een beschermingszone van 4 meter die obstakelvrij dient te blijven. Voor werkzaamheden in de beschermingszone is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan het plan worden gesteld. Voor het aanbrengen van een lozingspunt voor hemelwater is een melding bij het waterschap voldoende.

Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Gezien de situering nabij een A watgang, alsmede de ligging van een riooloverstort nabij het plangebied, dient de normale watertoetsprocedure doorlopen te worden.

Het ontwerpbestemmingsplan is visie gelegd, waarbij van het waterschap een advies is ontvangen. Geadviseerd is om, conform het beleid van het waterschap, het regenwater af te voeren naar de A-watgang die aan het plangebied grenst. Dit advies is overgenomen in onderhavig plan. Een zienswijzenverslag is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

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 behoort 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.

Aan de noordoostzijde van het perceel loopt een A-watergang, waarvoor een vrijwaringszone van 4m is voorzien zodat de watergang goed bereikbaar blijft. Binnen de vrijwaringszone kan alleen middels afwijking bebouwing worden opgericht

6.2.2 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn met name bestemd voor waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor groen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie.

Aan de noordoostzijde van het perceel loopt een A-watgang, waarvoor een vrijwaringszone van 4m is voorzien zodat de watgang goed bereikbaar blijft. Binnen de vrijwaringszone kan alleen middels afwijking bebouwing worden opgericht

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 'Varik, herziening Meester Hebllystraat' heeft vanaf 13 mei 2013 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Neerijnen. Eveneens was het plan te raadplegen op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is van het Waterschap Rivierenland een advies ontvangen. Geadviseerd is om, conform het beleid van het waterschap, het regenwater af te voeren naar de A-watergang die aan het plangebied grenst. Dit advies is overgenomen in onderhavig plan. Een zienswijzenverslag is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen verwerkt. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de Notitie ambtshalve wijzigingen, die eveneens als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

De raad van de gemeente Neerijnen heeft op 26 september 2013 het bestemmingsplan 'Varik, herziening Meester Hebllystraat' ongewijzigd vastgesteld. Op 6 december 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

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