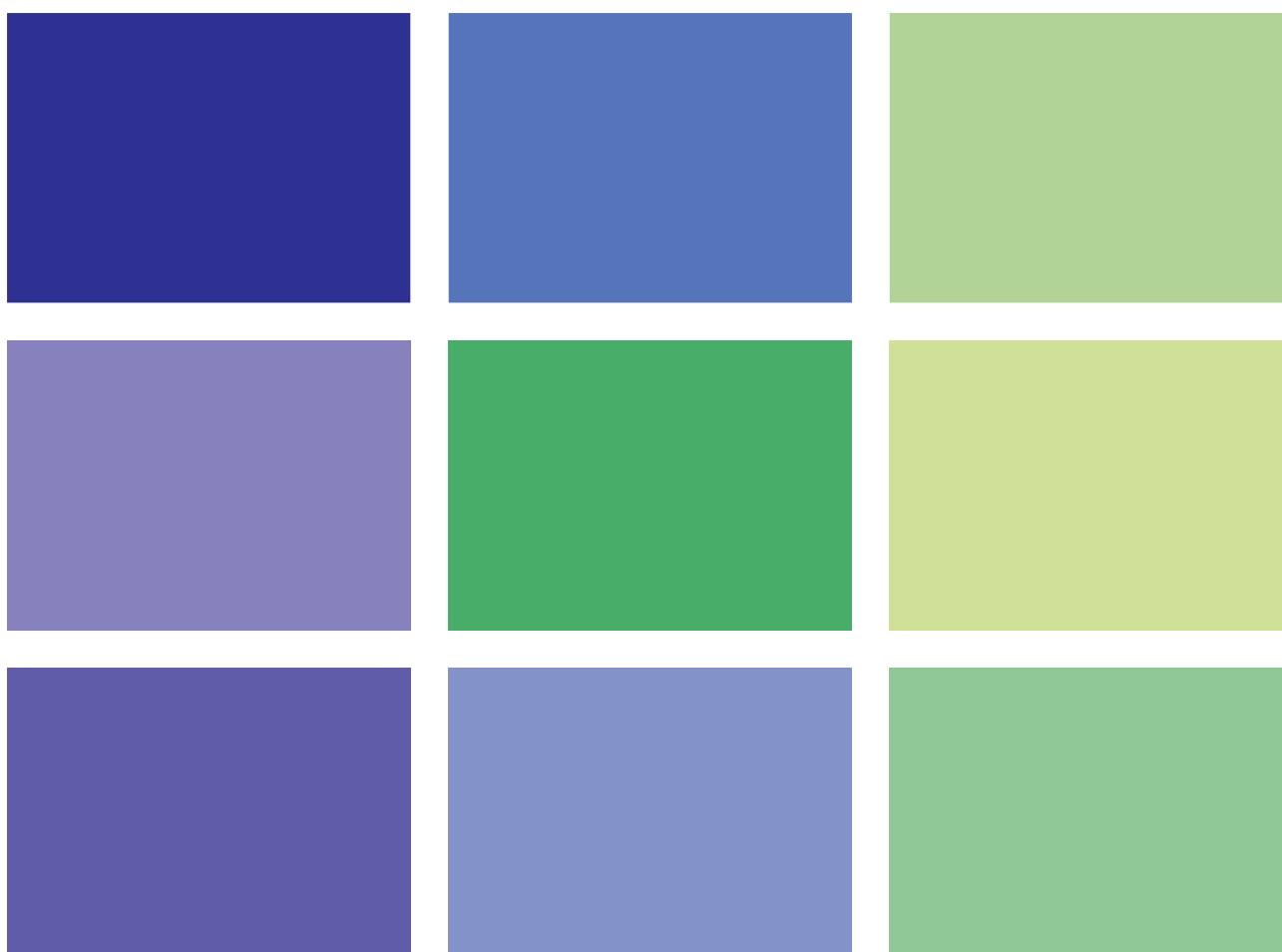


Bestemmingsplan

Kern Varik, herziening Walgtsestraat

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Kern Varik, herziening Walgtsestraat

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

Maart 2014

Vastgesteld:

13 maart 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252435-01A

REG02-0252435-01A

TEK02-0252435-01A

SVB01-0252435-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPvarwalgtsestr12a-1403

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

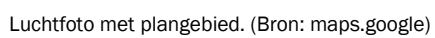
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	1
1.6	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	7
4	Beleidskader	9
4.1	Provinciaal beleid	9
4.2	Regionaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
5.1	Bodem	15
5.2	Geluid	16
5.3	Externe veiligheid	16
5.4	Luchtkwaliteit	18
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	18
5.6	Flora en fauna	19
5.7	Archeologie	20
5.8	Cultuurhistorie	20
5.9	Water	21
5.10	Kabels en leidingen	23
6	Juridische planopzet	25
6.1	Het juridische plan	25
6.2	Bestemmingen	25
7	Haalbaarheid	27
7.1	Financieel	27
7.2	Maatschappelijk	27
8	Bronnen	29
8.1	Boeken en rapporten	29
8.2	Websites	29

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek (kenmerk 251203rp001). Oranjewoud Almere. 17 februari 2012.

Bijlage 2: Uitgangspuntennotitie. Waterschap Rivierenland. Februari 2012

Bijlage 3: Archeologisch Bureauonderzoek (246777). Oranjewoud Almere. 15 februari 2012.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Intentie is om aan de Walgtsestraat een vrijstaande woning te bouwen op het perceel, kadastraal bekend sectie E nr. 935.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk, omdat ter plaatse van het woningbouwinitiatief geen woningbouw wordt mogelijk gemaakt in dit plan.

1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van één woning met bijgebouwen aan de Walgtsestraat te Varik.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Walgtsestraat te Varik. Het is gesitueerd tussen de bestaande woningbouw aan deze straat en de nieuwe woningbouwontwikkeling aan de Groote Hof en Betjes Hof.

Het beoogde perceel is aan de straatzijde circa 21 meter breed en heeft een oppervlakte van ca. 940 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 bijbehorende bebouwing, 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 opge-

nomen 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 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. Pas recent is de uitbreiding aan de noordzijde van de Walgtsestraat (Grootenhof en Betjeshof) in ontwikkeling gekomen. Deze uitbreiding grenst aan het plangebied.

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 Walgtsestraat is een oud bebouwingslint met overwegend woningbouw. Ook andere functies komen voor langs het lint. Zij onderscheiden zich doordat zij afwijkend zijn in maat en situering (grotere bebouwingskorrel op grotere afstand van de weg)

De verschijningsvorm van de woonbebouwing is hoofdzakelijk traditioneel. Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit één, anderhalf of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of samengestelde kap, zowel haaks op de weg als evenwijdig aan de weg). De andere functies, zoals de nabij het plangebied gelegen school en agrarische bedrijfsbebouwing zijn opgetrokken in een bouwlaag met plat dak of kap.

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan Walgtsestraat. Het betreft een woonstraat met een beperkte ontsluitingsfunctie. Er geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Alle bebouwing aan de Walgtsestraat wordt rechtstreeks ontsloten op deze straat.

Parkeren

Parkeren vindt plaats en op het eigen erf. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. De Walgtsestraat kent een smal profiel, waarlangs in de nabijheid van het plangebied geen parkeermogelijkheden aanwezig zijn.

2.3 Functionele structuur

De Walgtsestraat is een oud bebouwingslint met overwegend woningbouw. Ook andere functies komen voor langs het lint.

De planlocatie is momenteel in gebruik als hobbymatige boomgaard, die deel uitmaakt van de tuin van een woning.



Foto's huidige situatie



Baas Tiel BV Stedenbouwkundige schets woningbouw Walgtsestraat 12 te Varik
27 juni 2011 projectnummer: PSD01-HWN00001-01a

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

De ontwikkeling aan de Walgtsestraat betreft de bouw van een vrijstaande woning tussen de bestaande woning op perceel E 936 en de toekomstige bebouwing aan de Walgtsestraat die wordt ontwikkeld in het kader van het uitbreidingsplan Grootenhof – Betjeshof.

Deze woningbouwontwikkeling past goed aan de Walgtsestraat als historisch bebouwingslint. In de huidige situatie is sprake van een gelijkmatige bebouwingsoccupatie met overwegend woonbebouwing in 1 tot 2 bouwlagen met kap.

De toevoeging van een woning in maximaal 2 bouwlagen met kap, die zich oriënteert op de Walgtsestraat, past goed binnen dit patroon.

3.1.2 Verkeer

Ontsluiting

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

Parkeren

Het plan beoogt de bouw van een nieuwe woning. Voor deze woning geldt, conform de gemeentelijke parkeernormen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Langs de Walgtsestraat is geen ruimte voor het realiseren van parkeren. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.

3.2 Functioneel

Door middel van de toevoeging van een nieuwe woning krijgt het plangebied een woonfunctie. Dit sluit goed aan op het overwegende woonkarakter van de Walgtsestraat.

4 Beleidskader

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

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Streekplan Gelderland

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

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

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

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

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

4.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Gedeputeerde Staten hebben op 3 november 2009 het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005.

Deze nieuwe koers leidt overigens niet tot meer regulering. Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen.

Gemeenten worden nu vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd. Onder de Wet ruimtelijke ordening is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft dit plaats gemaakt voor algemene regels. Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen. Deze algemene regels betreffen alleen onderwerpen met een duidelijk provinciaal c.q. nationaal belang.

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

4.1.3 Woonvisie Gelderland

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie 'Woonvisie Gelderland' opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel, deel b getiteld 'Anders wonen in de regio', is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen en is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Het KWP is in formele zin een streekplanuitwerking.

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning gebouwd wordt. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Niet alleen wordt aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Deel b: Anders wonen in de regio

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. De provincie Gelderland is hierbij verdeeld in 6 regio's. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland. Voor regio Rivierenland gelden de volgende belangrijke beleidsopgaven:

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

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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

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

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

4.1.4 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 ruimtevrage, 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 ruimtevrage (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.

4.2 Regionaal beleid

4.2.1 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Het landschap verandert constant. Door de vaststelling van het LOP door de gemeenteraden is besloten om in iedere gemeente samen zorg te dragen voor dit veranderende landschap.

Het LOP schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap: waar kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waar moet openheid vooropstaan en waar kan het gebruik van het landschap breder worden voor recreatie, waterbeheer en natuur? Vanuit het verleden en heden geeft het LOP een toekomstbeeld van het landschap en het koppelt daar nieuwe, aansprekende landschapselementen aan. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap.

In het huidige landschap kunnen deelgebieden worden onderscheiden: 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 Varik onderdeel van uitmaakt, is de natuurlijke gradiënt van rivier met uiterwaarden, oeverwal met dijk en dorpen, en daarachter de open kom nog duidelijk aanwezig. De economische druk en invloed van de snelweg is hier relatief laag en de aantrekkingskracht op recreanten en toeristen is hoog. Mede daarom is hier de historie een belangrijke inspiratiebron voor initiatieven.

De bouw van de nieuwe woning sluit aan bij het uitgangspunt opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan dat sterke functies (zoals wonen en bedrijvigheid) 'randschappelijk', aan de rand van de dorpen aansluitend bij het landschap, gerealiseerd moeten worden, zodat landschapsstructuren ontstaan waarin die functies juist sterker en waardevoller worden. Benut ze voor de financiering en uitvoering van landschappelijke functies, zoals waterbeheer, natuur en identiteit.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

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

- 1 als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering: de bouw van woningen op specifieke locaties kan bijdragen aan een betere aansluiting c.q. integratie

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

Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Dit voornemen kan worden gezien als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering en is niet in strijd met het geformuleerde beleid.

4.3.2 Woonvisie Neerijnen 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 Oranjewoud te Almere. Het onderzoeksrapport d.d. 17 februari 2012 met kenmerk 251203rp001 is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Dit onderzoek leverde de volgende conclusies:

Er is voor dit verkennend bodemonderzoek uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) uit de NEN 5740. Hierbij is rekening gehouden met het gebruik als boomgaard.

- De bodem bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot de maximale boordiepte van 2.5 m –mv uit (zandige) klei. Plaatselijk zijn in de bovengrond sporen met puin en/of grind aangetroffen. In het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten aan koper, DDEE (som) en PCB's (som) bevat. De gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn lager dan de betreffende streefwaarden en/of de detectiegrenzen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. De gehalten aan overige onderzochte stoffen in het grondwater zijn niet verhoogd.

Uit de resultaten van het onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) kan worden geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) hooguit licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevat. De gemeten gehalten vormen vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

Mogelijk dient er bij nieuwbouwactiviteiten of herinrichtingswerkzaamheden grond van de locatie te worden afgevoerd. Het onderhavige onderzoek is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond buiten het onderzoeksterrein. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het besluit bodemkwaliteit.

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 indien bepaald moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

Gebleken is 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 Walgtsestraat is een woonstraat met beperkte ontsluitingsfunctie. Daarom kan ervan worden uitgegaan dat er voor een ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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 in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een plangebied dat ligt 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).

Verder geeft de EV-visie van de gemeente 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 binnen het invloedsgebied van een Bevi-bedrijf. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico vanwege Bevi-bedrijven nodig. 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.

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 200 meter zones 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 200 meter zones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

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

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

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

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

In de nabijheid van het plangebied is geen agrarische bedrijvigheid en andere bedrijvigheid gevestigd die een belemmering kan vormen voor woningbouw of waarvoor woningbouw beperkend is voor de bedrijfsvoering.

Met betrekking tot de Wet geurhinder en veehouderij kan het volgende worden toegevoegd. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij moet worden bepaald of de geurbelasting van (intensieve) veehouderijen het leefklimaat niet negatief beïnvloed. In opdracht van 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.

5.6 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

De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Het plangebied is in gebruik als hobbymatige laagstamboomgaard. Het betreft bomen met een geringe stamdiameter op een terrein dat intensief onderhouden wordt..

- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overig strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.
- Voor overige strikt beschermde soorten, zoals vleermuizen en bepaalde vogelsoorten, is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte verblijfslocaties. Het betreft een laagstamboomgaard met bomen met een geringe stamomtrek, die intensief onderhouden worden. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de locatie in gebruik is 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)

De kans op de aanwezigheid van beschermde soorten is uiterst gering. De geplande werkzaamheden houden geen verboden handelingen in als bedoeld in de Flora- en faunawet. Derhalve bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Archeologie

Door Oranjewoud heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waarover is gerapporteerd in het rapport met als kenmerk 246777 van 15 februari 2012, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Het onderzoek leverde de volgende conclusies:

Het studiegebied is gelegen in het Midden-Nederlandse rivierengebied. In dit gebied komen voornamelijk holocene afzettingen aan het oppervlak voor (ca. 11.500 jaar geleden tot heden), afzettingen die worden gerekend tot de Echteld Formatie. De holocene afzettingen in het rivierengebied zijn fluviatiel van aard, dat wil zeggen dat bodemmateriaal, in de vorm van grind, zand, zavel en klei, door rivieren is aangevoerd en afgezet. Op de geologische en geomorfologische kaart van Berendsen en Stouthamer zijn de stroomgordels in het rivierengebied gekarteerd.

Binnen het onderzoeksgebied zijn ook enkele stroomgordels gekarteerd. Het plangebied ligt echter op meer dan 300 m van deze stroomgordels, waardoor de kans dat oeverafzettingen hiervan tot binnen het plangebied zijn afgezet erg klein is, mede ook gezien de geringe breedte van de betreffende stroomgordels.

De archeologische verwachting- en beleidskaart van de gemeente Neerijnen is (mede) gebaseerd op de ligging van de stroomgordels. Vanwege bovengenoemde reden ligt het plangebied in een zone waaraan op de gemeentelijke verwachtingskaart een lage verwachtingswaarde is toegekend. Booronderzoek op een aangrenzend perceel bevestigt deze keuze. Uit dit booronderzoek blijkt verder dat aan te nemen valt dat de bodem tot zeker 80 cm -mv sterk verstoord is.

Het vigerend beleid van de gemeente schrijft voor dat op terreinen met een lage archeologische verwachtingswaarde bij bodemingrepen van 10.000 m² of meer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien nodig geacht kan hiervan worden afgeweken.

Selectieadvies

Op basis van de beschikbare gegevens wordt geen aanleiding gezien beredeneerd af te wijken van het gemeentelijk beleid. Geadviseerd wordt dan ook het plangebied wat betreft archeologie vrij te geven. Ook voor vrijgeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister. Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

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 Walgtsestraat 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	950	600
Totaal	950	950

**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 vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het vuilwater zal worden aangesloten op het riool onder de Walgtsestraat. Het hemelwater zal worden aangesloten op de bestaande duiker die langs de noordrand van de Walgtsestraat loopt. 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 watergang, dient de normale watertoetsprocedure doorlopen te worden.

De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd worden.

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.

6.2.2 Wonen

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

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

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

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

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Varik, herziening Walgtsestraat' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Naar aanleiding van het vooroverleg is door het waterschap aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening tot en met 17 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen reacties binnengekomen.

7.2.2 Vaststelling

Na het 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 'Kern Varik, herziening Walgtsestraat' van 19 november tot en met 30 december 2013 ter visie gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad van de gemeente Neerijnen heeft op 13 maart 2014 het bestemmingsplan 'Kern Varik, herziening Walgtsestraat' ongewijzigd vastgesteld.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

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

8.2 Websites

- www.maps.google.com
- www.gelderland.nl