

Bestemmingsplan 'Buitenweg 2 te Haaften'

Gemeente Neerijnen

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Buitenweg 2 te Haaften'
Gemeente Neerijnen
Vastgesteld

Rapportnummer: 211x03775.054554_1

Datum: 11 juli 2011

Contactpersoon opdrachtgever: De heer J. Akkermans

Projectteam BRO: Joost van Kippersluis, Natasja de Vroom, Michael Dworakowski, Annemarie Schellekens

Concept: oktober 2009

Voorontwerp: -

Ontwerp: oktober 2010

Vaststelling: 14 april 2011

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond en doel van het plan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. PLANOPZET	7
2.1 Beschrijving huidige situatie en omgeving	7
2.2 Nieuwe situatie	8
3. BELEID	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijk	9
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	10
3.4 Visie Wonen en Werken	13
3.5 Plan Duurzaam Veilig	15
4. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Flora en Fauna	17
4.3 Bodem	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.5 Kabels en leidingen	21
4.6 Externe veiligheid	22
4.7 Geluid	23
4.8 Water(paragraaf)	24
4.9 Luchtkwaliteit	31
4.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
4.11 Financieel-economische uitvoerbaarheid	32

5. JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Systematiek van de regels	33
5.2.1 Inleidende regels	33
5.2.2 Bestemmingsregels	33
5.2.3 Algemene regels	35
5.2.4 Overgangs- en slotregels	36
5.3 Beschrijving per bestemming	37

6. PROCEDURE	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Inspraak	39
6.3 Overleg	39
6.4 Tervisielegging	39

BIJLAGE

Bijlage 1: Zienswijzennota Bestemmingsplan Buitenweg Haften

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Infiltratieonderzoek waterparagraaf

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek

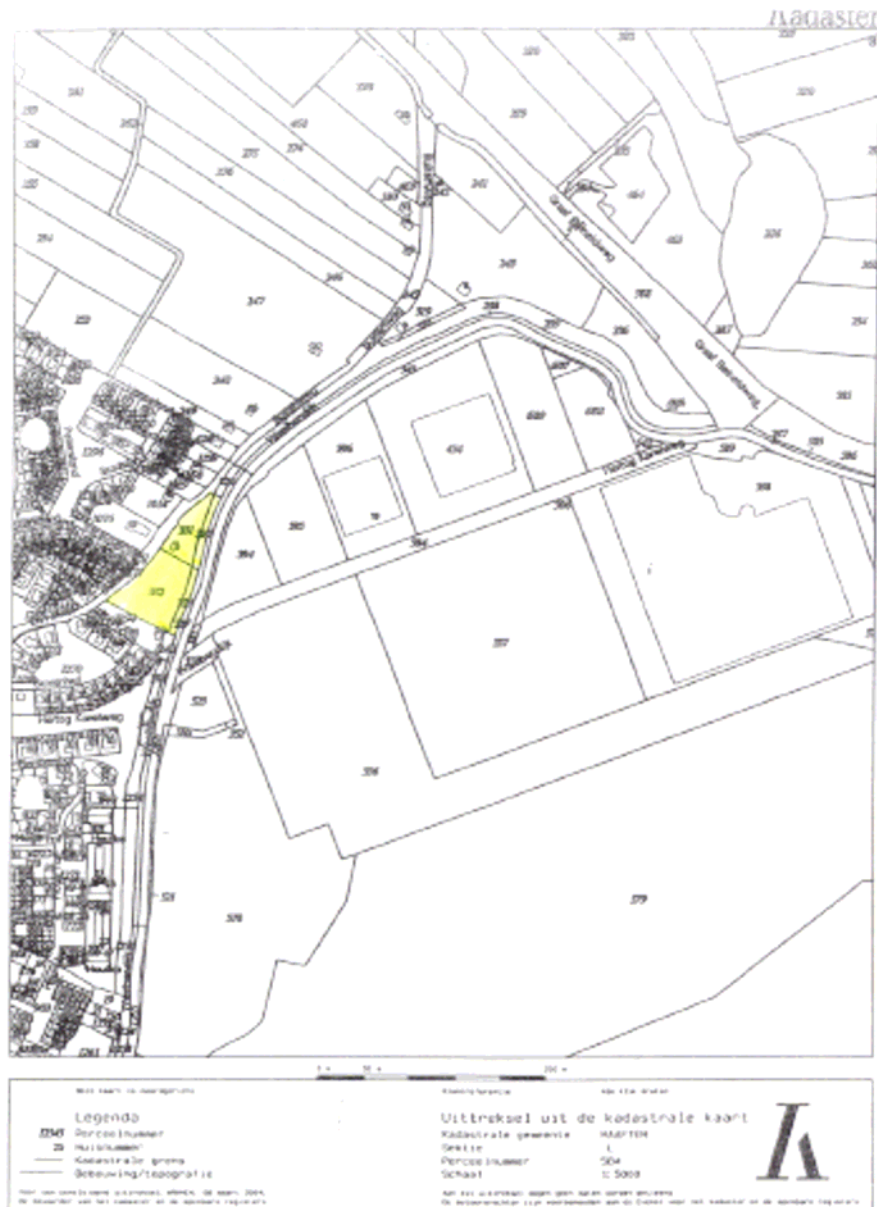
1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Ronin BV is voornemens om 12 woningen aan de Buitenweg te Haaften (gemeente Neerijnen) te realiseren. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is de voorgenomen planontwikkeling echter niet toegestaan. In de bestemmingsplannen zijn geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden om de bestemming bestemming 'agrarisch productiegebied A' te wijzigen om de planontwikkeling planologisch-juridisch te regelen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een regeling om de 12 woningen aan de Buitenweg in Haaften te kunnen ontwikkelen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt in de kern Haaften, gemeente Neerijnen, aan de Buitenweg. De locatie is een driehoekig terrein ten zuidoosten van de Buitenweg aan de voet van de Waalbandijk. Deze hoge waaldijk onttrekt vanuit het gebied het zicht op de industriebebouwing aan de Hertog Karelweg en vormt van de Buitenweg uit gezien een hoog groen decor. Zie nevenstaande afbeelding.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Haften 1973' van de gemeente Neerijnen. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 maart 1973 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 november 1973.

Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch productiegebied A', met daarop een agrarisch bouwperceel.

Agrarisch Productiegebied A

Deze gronden zijn bestemd voor de agrarische productie. Hierbinnen mogen uitsluitend worden gebouwd:

- agrarische hulpgebouwen, die i.v.m. bedrijfsvoering niet binnen een agrarisch bouwperceel geplaatst kunnen worden, zoals melkstallen, open kapschuren en schuilgelegenheden, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 200 m² per gebouw en de hoogte maximaal 6,5 meter mogen bedragen;
- kassen;
- andere bouwwerken van geringe omvang, zoals terreinafscheidingen;

Agrarisch bouwperceel, gelegen in agrarisch productiegebied A

Deze gronden zijn bestemd om de hoofdbewoner, bij wijze van beroep, de uitoefening van een reëel agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Op deze gronden mogen uitsluitend agrarische bedrijfsbouwwerken alsmede één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:

- de hoogte van de bebouwing maximaal 10 meter bedraagt;
- de afstand van gebouwen tot de gemeenschappelijke perceelsgrens van aan elkaar aansluitende agrarische bouwpercelen dient ten minste 5 meter te bedragen.

Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- De maximale toegestane hoogte van de bebouwing tot ten hoogste 15 meter, mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- De minimale vereiste afstand tot de gemeenschappelijke bouwperceelsgrens bij aansluitende bouwpercelen, en wel tot op de grens, mits de bereikbaarheid van de gebouwen hierdoor niet wordt belemmerd.

De Buitenweg is een karakteristiek landelijke dorpstraat met aan weerszijden vrijstaande kleinschalige bebouwing in het groen. Die kleinschaligheid en het karakteristieke rood-groen-patroon, afwisselend van bebouwd (rood) en onbebouwd (groen) is een van de uitgangspunten geweest voor de ruimtelijke planopzet van de te ontwikkelen locatie.

2.2 Nieuwe situatie

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de initiatiefnemer, RONIN BV, wil ontwikkelen aan de Buitenweg te Haaften. Voor een meer gedetailleerde beschrijving kan het beeldkwaliteitplan geraadpleegd worden¹.

RONIN BV is voornemens 12 woningen te realiseren op de initiatieflocatie. Het betreft 6 vrijstaande woningen, 1 twee-onder-een-kap-woning en 4 rijenwoningen. Zie onderstaande afbeelding voor het verkavelingsplan.

Er is voor dit verkavelingsplan gekozen doordat de bebouwing minder geconcentreerd wordt, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat van dorp naar buitengebied. Het bebouwingscluster zal vanuit de Buitenweg ogen als kleinschalige bebouwing in het groen.

In dit plan beoogt men het gebied te manifesteren als een latere toevoeging aan het dorpslint. Het is echter wel de bedoeling dat het gebied op zich als een eenheid gezien wordt. Dit wil men realiseren door de toepassing van dezelfde uitstraling.

¹ BRO; 2008; Gemeente Neerijnen Beeldkwaliteitsplan woningbouwlocatie Buitenweg te Haaften.

3. BELEID

3.1 Inleiding

Het rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid geeft randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkelingslocatie Buitenweg te Haaften. Dit hoofdstuk gaat in op de relevante aspecten van dit beleid.

3.2 Rijk

In de Nota Ruimte² wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'bundeling van verstedelijk in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral star-

² De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

ters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Het rijksbeleid gaat uit van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in de bestaande stedelijke gebieden en binnen de bestaande (dorps)kernen in plaats van uitbreiden van de bebouwde gebieden.

Een groot gedeelte van het grondgebied van de gemeente Neerijnen is aangewezen als een zogenaamd 'Belvédèregebied'. Belvédèregebieden zijn gebieden met cultuurhistorische waarden. Het dorpsgezicht van de kern Neerijnen is wettelijke beschermd.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden in plaats van de Wet op de Ruimtelijke ordening (WRO). Het provinciale streekplan is daarin vervallen en vervangen door de provinciale structuurvisie. Het streekplan van de provincie Gelderland is op 1 juli 2008 van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet naar een structuurvisie. Onderliggend initiatief valt echter (nog) onder de WRO doordat de gemeente op 9 juni 2008 een principebesluit heeft genomen, waardoor de ontwikkeling aan het streekplan getoetst dient te worden.

Het Streekplan Gelderland³ sluit aan bij de belangrijkste beleidslijnen uit de Nota Ruimte. Dit geldt voor de 'sturingsfilosofie' (decentraal wat kan, centraal wat moet), de gerichtheid op regio's, participatie van betrokkenen en de ontwikkelingsgerichte aanpak. In het streekplan zijn beleidsstrategieën als 'duurzame ontwikkeling', 'meebewegen met water', 'investeren in natuurkwaliteit', 'landschapsontwikkeling' en de implementatie van economische en sociaal-culturele versterking in 'stedelijke netwerken' en 'vitaal platteland' nader uitgewerkt.

In het Streekplan worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen aangegeven. Ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van gebieden spelen hierbij een bepalende rol. Voor het provinciale ruimtelijk beleid gelden de volgende uitgangspunten:

- Regionale inzet
Het Streekplan kent een ontwikkelingsgerichte, regionale benadering. Het globale generieke beleidskader biedt voldoende ruimte voor uitwerking op regionaal niveau. Voor wat betreft het regiospecifieke beleid vindt programmatische sturing op regionaal niveau plaats. In gebieden waar provinciale ruimtelijke be-

³ Vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005

langen gelden wordt een duidelijke provinciale ruimtelijke hoofdstructuur gehanteerd.

- Versterking ruimtelijke kwaliteit:

- *Water en ruimtegebruik*

Watersystemen zijn medesturend bij locatiekeuze, inrichting en beheer van ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is een duurzaam, veerkrachtig watersysteem. Problemen mogen niet worden afgewenteld op omliggende watersystemen.

- *Bundeling infrastructuur en ruimtegebruik*

Bij veranderingen in het ruimtegebruik moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat er infrastructurele aanpassingen nodig zijn. Aanwezige infrastructurele capaciteit moet zo goed mogelijk worden benut, om zo min mogelijk de aanwezige infrastructuur te hoeven uitbouwen, of nieuwe infrastructuur aan te leggen.

- *Bundeling stedelijke functies - stedelijke netwerken*

Door middel van bundeling van stedelijke functies wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke functies worden op twee niveaus gebundeld: in stedelijke netwerken en in regionale centra.

Het streekplan verdeelt de provincie in een aantal regio's. De gemeente Neerijnen maakt deel uit van de regio Rivierenland. De ambitie voor de regio als geheel is: het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap.

Ten noorden, oosten en westen van de kern Haften is het gebied in het streekplan aangemerkt als waardevol landschap. Het waardevolle landschap gebied heeft de volgende kernkwaliteiten:

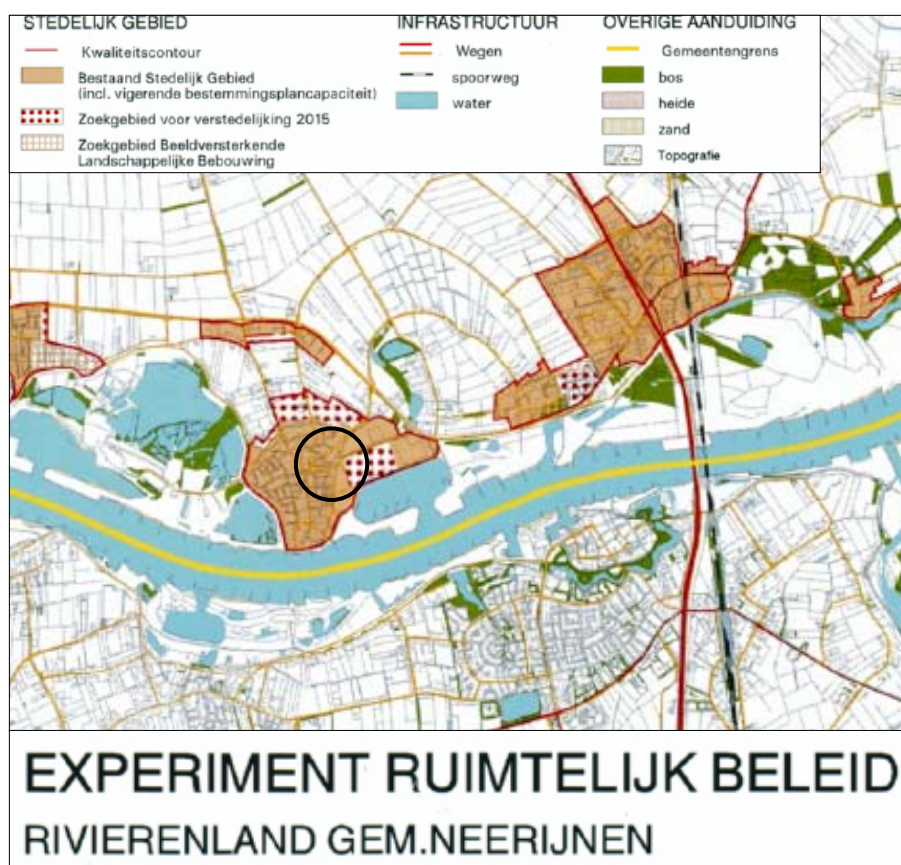
- Gave en karakteristieke gradiënten en ensembles van kommen, oeverwallen en uiterwaarden;
- Karakteristieke kleinschalige oeverwallen met afwisseling van boomgaarden, beeldbepalende boerderijen, verspreide bebouwing, buurtschappen, dorpen en kasteelterreinen;
- Kleine karakteristieke, matig grootschalige open kommen met weidebouw;
- Lintbebouwing op de smalle oeverwal langs de Waal.

Voor de kernen binnen de gemeente Neerijnen betekent dit, dat er een zogenaamde "ja, mits" benadering geldt voor het toevoegen van bouwlocaties en andere

ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Eventuele nieuwe bebouwing moet passen in bestaand stedelijk gebied of binnen de zoekzones voor stedelijke functies. De regio Rivierenland heeft al zoekzones aangewezen, welke in een uitwerking van het streekplan opgenomen zullen worden. Deze vloeien voort uit de in het kader van het 'Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland' vastgelegde kwaliteitscontouren (zie hierna).

Experiment Ruimtelijk Beleid rivierenland

Samen met de provincie Gelderland zijn de gemeenten in het Rivierenland het zogenaamde 'Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland'. In het kader van het experiment zijn om elke kern 'rode contouren' getrokken. Buiten die contouren heeft het landschap bepaalde kwaliteiten die zich niet lenen voor bebouwing. Binnen de contouren kan in principe wel gebouwd worden voor wonen en werken. Ook zijn zoekgebieden aangewezen; dit zijn locaties waar in de toekomst mogelijk gebouwd kan worden. Het experiment en de contouren zijn opgenomen in het Streekplan Gelderland 2005. Binnen deze contouren is ruimte voor stedelijke functies. Het projectgebied ligt binnen de contour en is aangewezen als bestaand stedelijk gebied (zie kaart hieronder) en past als zodanig binnen het streekplan. Met het project wordt het stedelijke gebied verder geïntensiveerd.



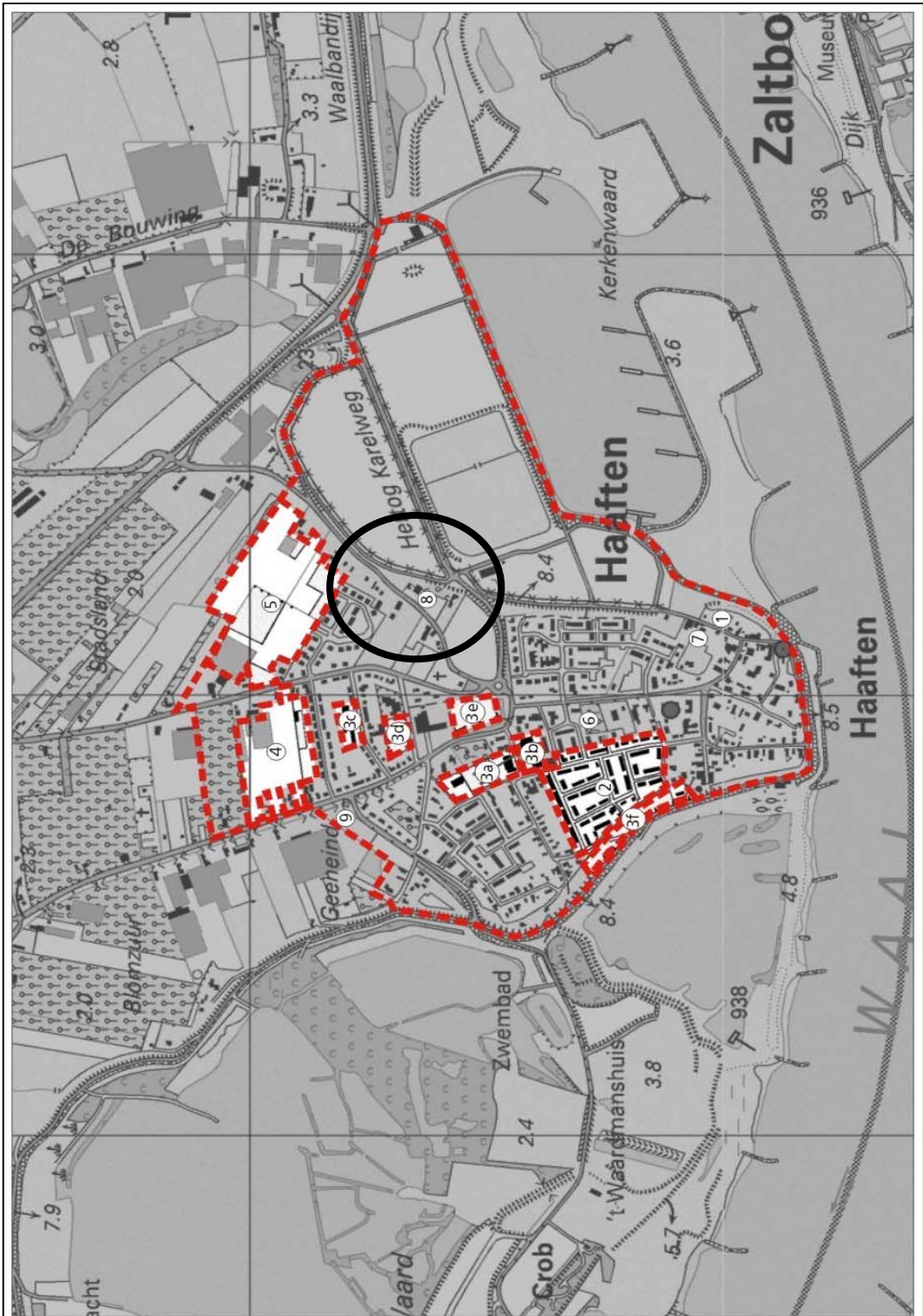
3.4 Visie Wonen en Werken⁴

In de gemeente Neerijnen kan maar in beperkte mate gebouwd worden. Volgens het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005, heeft de gemeente Neerijnen een taak in het opvangen van de lokale woningbehoefte. Als alternatief voor het bouwen door middel van door de provincie toegewezen woningcontingenten is in 1998 een start gemaakt met het in het vorige hoofdstuk beschreven Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Onder regie van de Regio Rivierenland hebben de betrokken gemeenten en de provincie de visie "Eén lijn voor kwaliteit" opgesteld. Het experiment is bedoeld om te komen tot een vervangende systematiek van woningbouwprogrammering, waarbij de programma's voor wonen en werken op meer kwalitatieve criteria worden gebaseerd. Het kwalitatieve woningbouwprogramma is inmiddels gereed.

Een belangrijk onderdeel van het Experiment is het leggen van zogenaamde kwaliteitscontouren rondom de kernen van de betrokken gemeenten. Binnen de vastgestelde contouren zullen de ruimtelijke claims voor wonen en werken tot het jaar 2015 gerealiseerd moeten worden. De visie "Een lijn voor kwaliteit" en de bijhorende contourenkaart zijn door de gemeenteraad van Neerijnen in mei 2002 vastgesteld.

Door middel van de visie "Visie wonen en werken 2002-2011" is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Ten behoeve hiervan heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar de in- en uitbreidingslocaties binnen de kwaliteitscontouren. Per locatie is een afweging gemaakt en het mogelijke kwalitatieve en kwantitatieve programma ingeschat. Het plangebied maakt onderdeel uit van de in de Visie wonen en werken opgenomen locaties (nummer 6, zie kaartje nevenstaande pagina).

⁴ Visie wonen en werken, gemeente Neerijnen, BRO adviseurs ruimtelijke ordening, december 2003



Locaties kern Haafthen (begrenzing is indicatief)

Het betreft hier een locatie waar een actieve tuinder is gevestigd. Bij beëindiging van het bedrijf kan intensivering met woningbouw plaatsvinden.

In het algemeen is daarnaast in de Visie wonen en werken een aantal criteria opgenomen waaraan particuliere initiatieven getoetst zullen worden:

- Het bouwkundig plan mag geen afbreuk doen aan de bestaande omgevingskwaliteiten;
- De woningen moeten ingevoegd worden in de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur;
- Bij voorkeur geen opsplitsing van een grote kavel in kleinere kavels;
- Bouwplannen die een bijdrage leveren aan het oplossen van ruimtelijke/milieutechnische problemen hebben de voorkeur;
- Bouwplannen dienen te voldoen aan alle milieutechnische vereisten en mogen geen wezenlijke beperkingen opleveren voor omliggende functies;
- Bouwplannen dienen een bijdrage te leveren aan het oplossen van de lokale kwalitatieve woningbehoefte.

Naast de "Visie wonen en werken 2002-2011" zijn ook de uitkomsten van het "Woonbehoefteonderzoek" (WBO)⁵ van belang bij het bepalen van de soort te bouwen woningen in de gemeente. De uitkomsten van het WBO wijzen op de noodzaak om meer aandacht te besteden aan het bouwen van seniorenwoningen en betaalbare woningen voor starters.

Het woningbouwprogramma in het plangebied is gevarieerd en is mede geschikt voor starters en senioren.

3.5 Plan Duurzaam Veilig

De gemeente Neerijnen heeft in 2002 het plan Duurzaam Veilig vastgesteld. Er wordt één doodlopende weg aangelegd ten behoeve van de ontsluiting. De overige woningen worden ontsloten via de bestaande Buitenweg.

Naast bovengrondse infrastructuur is ook ondergrondse infrastructuur van belang. Het betreft met name gas-, water- en elektriciteitstransport. Voor onderhavig plangebied geldt dat de ondergrondse leidingen te klein van omvang en betekenis zijn om verder in de vrijstellingsprocedure aan bod te laten komen.

Het parkeerbeleid van de gemeente is erop gericht om de balans tussen behoefte en aanbod in evenwicht te houden. De gemeente Neerijnen hanteert een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Daarnaast geldt de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) voor het parkeerverbod voor vrachtwagens in de bebouwde kom.

⁵ Woonbehoefteonderzoek gemeente Neerijnen, Companen, d.d. 4 februari 2003.

4. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op flora- en fauna, bodem, bedrijfshinder, externe veiligheid, geluid, watertoets, luchtkwaliteit en archeologisch waarden.

4.2 Flora en Fauna

Bij het ruimtelijk plan zijn, mede gezien de aanwezigheid van landschappelijke elementen en agrarische bebouwing, mogelijk beschermde natuurwaarden betrokken. Door middel van een flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan strijdig is met de natuurwetgeving. Tevens is met oog op de ruimtelijke inpassing advies gegeven op welke wijze natuurwaarden in het plangebied behouden of versterkt kunnen worden. In het onderstaande wordt hiervan verslag gedaan.

Methode

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is een verkennend veldbezoek uitgevoerd op 19 augustus 2008. Hierbij is gelet op in het veld aanwezige biotopen en potentiële verblijfplaatsen van dieren. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen. Het gaat hierbij om provinciale en algemene verspreidingsatlassen. Natuurloket is geraadpleegd; er zijn echter geen gegevens aangekocht omdat er volgens Natuurloket geen geschikte gegevens voorhanden zijn.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied vormt een agrarische enclave die praktisch is ingesloten tussen de kern Haaften en de Waalbandijk. Het plangebied heeft geen directe aansluiting op andere agrarische gebieden of natuurgebieden.

Het plangebied zelf bestaat uit grasland aan de noordzijde, moestuin en boomgaard aan de zuidzijde, en een bebouwd middengebied. Aan de noordzijde staan aan de voet van de dijk enkele bomen (fruitbomen en essen). Aan de westzijde van het plangebied loopt langs de Buitenweg een permanent waterhoudende sloot.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, de uiterwaarden ter hoogte van Waardenburg (die deel uitmaken van Natura-2000-gebied 'de Waal') ligt op circa 1 kilometer afstand. Vanwege de zeer beperkte omvang van het initiatief zijn effecten met zekerheid uit te sluiten. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming. Ook ligt het plangebied buiten door de provincie Gelderland aangewezen natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur.

Beschermde soorten

Flora en vegetatie

Tijdens het veldbezoek zijn geen wettelijk beschermde plantensoorten aangetroffen. In het plangebied zijn slechts berm- en slootkantbegroeiingen met zeer algemene soorten aanwezig. De meeste aangetroffen soorten zijn indicatief voor stikstofrijke (geëutrofiëerde) milieuomstandigheden, zoals Smeerwortel, Grote brandnetel, Ridderzuring, Gewone melkdistel etc. Het voorkomen van beschermde of bedreigde plantensoorten kan worden uitgesloten.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek is een Haas aangetroffen op de zuidzijde van het terrein. Daarnaast zullen in het plangebied enkele andere algemene kleine zoogdiersoorten zoals Mol, Egel, Huisspitsmuis en Veldmuis voorkomen. Dergelijke soorten vallen onder beschermingsniveau 1 van de Flora- en faunawet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt hierbij een algemene vrijstelling. Voor strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zijn geen geschikte biotopen of verblijfplaatsen aanwezig.

Er is een kans dat in het plangebied vleermuizen verblijven in de aanwezige bebouwing. Alle inheemse vleermuissoorten zijn streng beschermd volgens de flora- en faunawet. Deze soortgroep is tijdens een verkennend veldbezoek niet waar te nemen. Het is daarnaast goed mogelijk dat vleermuizen het gebied gebruiken om te foerageren. Het zal dan altijd slechts een klein deel uitmaken van een totaal foeragegebied.

Effectenbeschrijving

De bestaande bebouwing in het plangebied blijft behouden. Eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet aangetast door de ontwikkeling. De ontwikkeling is zodanig klein van opzet dat deze een marginale invloed zal hebben op eventueel foeragegebied van vleermuizen. Met deze soortgroep hoeft niet specifiek rekening gehouden te worden.

Vogels

In de bomen op en rondom het terrein en in de tuin rondom de bebouwing zullen diverse algemene vogelsoorten tot broeden kunnen komen. Alle inheemse broedvogels zijn wettelijk beschermd. De potentiële nestplaatsen worden niet aangetast door het voorgenomen plan. Met broedvogels hoeft niet specifiek rekening gehouden te worden.

Amfibieën, reptielen en vissen

In het plangebied zijn geen geschikte biotopen voor reptielen aanwezig. Volgens de Atlas reptielen en amfibieën in Gelderland komen rondom Haafden geen beschermde reptielensoorten voor.

Tijdens het verkennende veldbezoek zijn in het plangebied enkele juveniele exemplaren van Bruine kikker aangetroffen in het gras, en een adulte Middelste groene kikker in de sloot. Volgens de atlas komen in de omgeving van het plangebied twee strenger beschermde amfibieën voor, te weten Kamsalamander en Rugstreeppad. Voor deze soorten zijn in het plangebied geen geschikte voortplantingswateren aanwezig. Kamsalamander heeft namelijk behoefte aan wateren met een goed ontwikkelde watervegetatie en een goede waterkwaliteit. Rugstreeppad gebruikt juist pioniersituaties zoals tijdelijke plassen. Aan beide biotopen ontbreekt het in het plangebied. Het voorkomen van de soorten ter plekke wordt dan ook niet reëel geacht. De oudere waarnemingen zullen betrekking hebben op wielen of goed ontwikkelde sloten in het buitengebied.

De sloot langs de Buitenweg is tijdens het veldbezoek niet specifiek doorzocht op het voorkomen van vissen. De met kroos dichtgegroeide sloot vormt echter een ongeschikt leefmilieu voor wettelijk beschermde vissoorten. Beschermde vissoorten die in het rivierengebied voorkomen, zoals Kleine en Grote modderkruiper, hebben behoefte aan een goed ontwikkelde watervegetatie en een redelijke waterkwaliteit.

Ongewervelden

Ook het voorkomen van beschermde ongewervelde diersoorten is uitgesloten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan de vegetatie en milieuomstandigheden. In het plangebied komen in het geheel geen geschikte biotopen voor.

Conclusies en advies

Bij het voorgenomen initiatief zijn geen beschermde of bedreigde diersoorten in het geding. Ook effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving zijn uitgesloten.

In de nieuwe situatie zijn juist nieuwe biotopen te creëren. Aan de oostzijde van de dijk blijft een groene ruimte aan de voet van de dijk behouden. Voor diverse diersoorten kan het interessant zijn om hier bijvoorbeeld een strook met hoogstamfruitbomen aan te planten. Dit biedt enerzijds foerageer- en broedgelegenheid aan vogels, en geeft anderzijds een landschappelijk aantrekkelijk beeld.

De retentievijver die gepland is in de zuidwesthoek van het plangebied kan aangelegd worden als biotoop voor amfibieën zoals kikkers en salamanders. Hiervoor is het noodzakelijk dat de oevers met een flauw talud aangelegd worden, en dat deze begroeid raken met een structuurrijke oevervegetatie.

4.3 Bodem

In het kader van de vrijstellingsprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek⁶ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond (0-0,5m-mv) licht verontreinigd is met cadmium, koper, kwik, lood en zink. De ondergrond (-0,5-2m-mv) is licht verontreinigd met nikkel. Het freatische grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen, naftaleen en tetrachlooretheen.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het huidig of toekomstig gebruik. De resultaten van het bodemonderzoek geven dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁷. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

In het volgende overzicht zijn de in de nabije omgeving aanwezig zijnde bedrijven opgenomen.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Buitenweg 2 te Haafden, Aeres milieu, 10 oktober 2008

⁷ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Soort bedrijf	SBI-code	SBI-code 2008	Benodigde afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Fruitteelt	0113	013	30	15
Elektrotechnisch bureau	4531	41 - 3	30	35
Edgard Vermaas Transport	60242	494-1	50	50
Horeca Service Beesd	51914	469	30	90
Grobak	51384	4638	30	170
Schlecker Logistiek	60242	494-0	100	260
Bloempottengroothandel v. Tuyl	51441	464	30	270
Van Uden Food-Express	60242/ 6312	494-1/ 5221-2	100	500
Cenergy Consultants	74141	74	10	70

Het fruitteelt bedrijf is het huidige bedrijf welke zich in het plangebied bevindt. De aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling (woningbouw) is de beëindiging van dit bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zullen dan ook beëindigd zijn zodra de woningen gerealiseerd worden en hoeft derhalve niet meegenomen te worden in deze beoordeling.

Het bedrijf Edgard Vermaas ligt precies op 50 meter afstand, de richtafstand uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Regio Rivierenland⁸ heeft berekend wat de etmaalwaarde van industrielaawaai is, conform de richtafstanden 'Bedrijven en milieuzonering' uitgave 2009. Daarbij is er vanuit gegaan dat er vrachtwagens met vrachtwagenkoeling gestald worden, bij Van Uden Food-express. De hoogst berekende deelbijdrage ($L_{ar,LT}$) ter plaatse van de geprojecteerde woningbouw aan de Buitenweg bedraagt dan 51,6 dB(A). De geluidsbelasting binnen het plangebied ligt tussen de 55 dB(A) en 45 dB(A) etmaalwaarde. De akoestische kwaliteit (vlg Miedema) loopt uiteen van matig tot redelijk goed.

Op korte afstand van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven, die door het geurbeleid de woningen kunnen belemmeren.

4.5 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leiding-

⁸ Regio Rivierenland (Dhr. Snoeijjs); 2009; Notitie, betreft Bestemmingsplan Buitenweg, Haaften

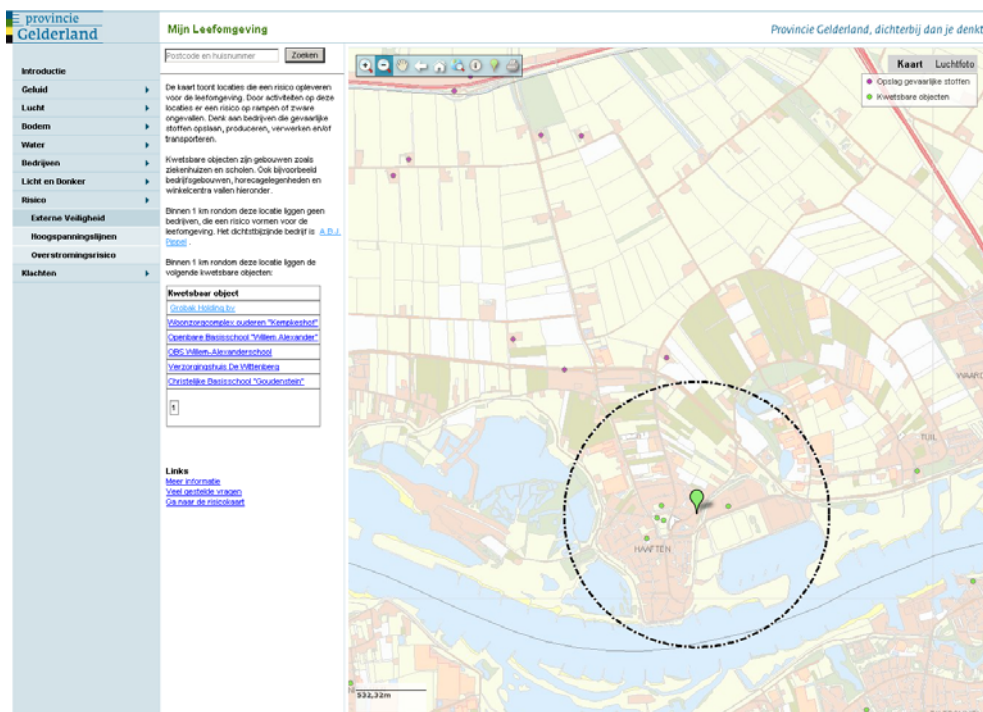
beheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats te kunnen vinden.

Ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving daarvan is een rioolpersleiding gesitueerd. Deze leiding ligt echter in een greppel en met de inrichting van de initiatieflocatie is rekening gehouden met zijn aanwezigheid. Dit betekent dat de aanwezigheid van de rioolpersleiding geen belemmeringen oplevert voor het onderliggende initiatief.

4.6 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn. Zie onderstaande afbeelding.



Provincie Gelderland website "Mijn Leefomgeving", kaartlaag externe veiligheid

4.7 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Een akoestisch onderzoek⁹ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze toelichting.

Conclusies

De wet geluidshinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij wordt opgemerkt dat geen grenswaarden gelden voor die gevels die op grond van artikel 1 van de Wgh niet als gevel worden aangemerkt (zogenaamde 'dove' gevels). Voor 'dove' gevels geldt overigens wel een eis ten aanzien van de geluidwerende eigenschappen van een dergelijk gevelvlak.

Hertog Karelweg/ Waalbanddijk

- De voorkeurswaarde van 48 dB wordt niet overschreden
- In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd aan het onderzochte bouwplan

Buitenweg

- De Buitenweg is gelegen binnen een 30 km/h zone. In het kader van de Wet geluidhinder is deze weg niet zoneplichtig, er worden geen restricties opgelegd aan de optredende gevelbelastingen.
- Gezien de optredende gevelbelastingen van minder dan 48 dB geldt in het kader van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit dat de vereiste gevel geluidwering gelijk is aan minimum eis van 20 dB.

⁹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan 12 woningen Haaften, gemeente Neerijnen, K+ Adviesgroep, 24 september 2008

4.8 Water(paragraaf)

De gemeente en het waterschap maken onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat het proces van de watertoets beschreven, zoals waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke plannen met een toename van verharding kleiner dan 500 m² (in stedelijk gebied) hebben geen compensatie nodig voor verlies aan waterberging nodig.

Voor plannen met een toename van verharding groter dan 500 m² geldt dat in principe een watertoets uitgevoerd wordt en dat compensatie bij voorkeur in de vorm van open water binnen het plangebied gevonden moet worden. Bij de berekening van de benodigde watercompensatie behoeft de eerste 500 m² niet te worden meegenomen.

Onderhavig initiatief voorziet in een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m², dit betekent dat er een watertoets uitgevoerd dient te worden en dat er compensatie binnen het plangebied gerealiseerd dient te worden. Tevens bevindt het initiatief zich nabij een primaire waterkering, in beheer zijnde bij waterschap Rivierenland. Op verschillende ingrepen binnen de keurzones is de Keur waterkeringen en wateren van waterschap Rivierenland (2007) van toepassing. Ook op ontwikkelingen binnen keurzones van naast het plangebied gelegen watergangen is deze Keur¹⁰ van toepassing.

Onderhavig initiatief ligt in de nabijheid van een primaire waterkeringen. In het Beheerplan Waterkeringen 2008-2012 schetst het waterschap de hoofdlijnen van het beleid, waarmee ze het beheer van de waterkeringen (verder) invult. Het beheerplan voorziet in een eenduidig beleid voor het beheer van de waterkeringen en legt dit vast. Derden krijgen inzicht in de manier waarop het waterschap omgaat met de waterkeringen en welke maatregelen nodig zijn om dit beleid tot uitvoering te brengen."

Op basis van het beheerplan behoort de waterkering aan de oostzijde van het plangebied tot de primaire waterkeringen.

Het beleid van het waterschap ten aanzien van het thema waterkeringbeheer spitst zich toe op:

- Het verzamelen, bijhouden en verstrekken van kerngegevens van waterkering. Hiertoe beschikt het waterschap over een legger en een beheerregister.

¹⁰ De Keur is vigerend vanaf 2009.

- Het periodiek toetsen en verbeteren van primaire wateren volgens het Voor-schrift Toetsen op Veiligheid.
- Beheren, inspecteren, onderhouden en ontheffing verlenen; het waterschap beheert, inspecteert en onderhoudt waterkeringen met als hoofddoel het waarborgen van de waterveiligheid. Ook het ontheffingenbeleid is erop gericht de waterveiligheid duurzaam te waarborgen. Voor ontwikkelingen op, of nabij de waterkering is de Keur van het waterschap van toepassing. Op basis van deze keur kan het waterschap ontheffing verlenen van in de keur genoemde verboden in, op of nabij waterkeringen.

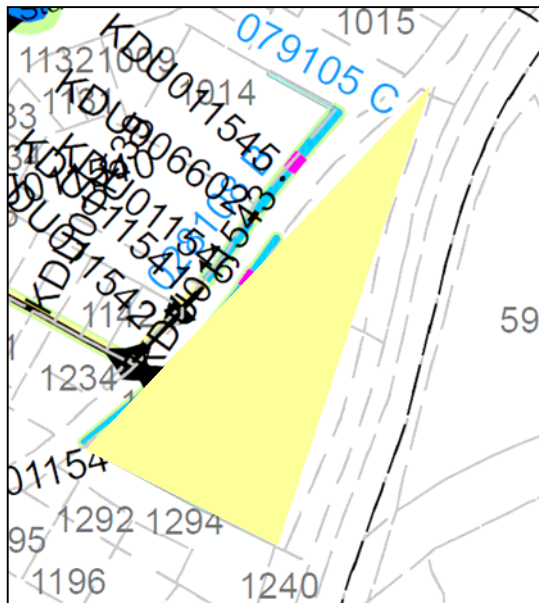
Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen, direct ten westen van een primaire waterkeringen. In dit geval betreft het de primaire waterkering langs de Waal (Waalbandijk). Het plangebied is deels gelegen in de beschermingszone van deze waterkering. Op basis van de Keur van het waterschap gelden hiervoor gebods- en verbodsregels. Ten behoeve van dit initiatief is overleg gevoerd met het waterschap. Met name de positionering van de bebouwing ten opzichte van de dijk. Het onderhavige plan is in samenspraak tot stand gekomen. De positionering van de ontwikkeling is zodanig dat het initiatief geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de waterkering. Tevens wordt de beoogde bebouwing kruipruimteloos uitgevoerd, zodat zoveel mogelijk gronddruk wordt gehandhaafd in de beschermingszone langs de primaire waterkering.

Het plan is besproken met de waterbeheerder. Hierin is bepaald dat de nieuwe bebouwing geheel buiten de lijn van 14,5 meter van af de teen van de dijk dient te worden gerealiseerd. Deze lijn is bepaald op basis van het profiel van vrije ruimte. Tevens dient het bouwpeil op 3,6 meter + NAP te worden gerealiseerd. Met de verkavelingsopzet van 20 maart 2008, waarin deze afstanden zijn verwerkt, is akkoord gegaan door het waterschap.

Oppervlaktewater

Aan de rand van het plangebied zijn twee oppervlaktewateren aanwezig. Aan de zuidzijde is een bestaande C-watergang gelegen. Aan de westzijde is een B-watergangen gelegen. Beiden liggen op de grens van het plangebied. De beide watergangen zullen in de beoogde situatie behouden blijven. Ter hoogte van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in het plan zal de weg de B-watergang moeten kruisen. Voor het kruisen van de watergang, alsmede het aanleggen van een duiker.



Uitsnede leggerkaart waterschap Rivierenland en aanduiding plangebied

Infiltratieonderzoek

In het kader van de in onderhavige initiatief opgenomen ontwikkelingen is door Aeres Milieu een infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf gemaakt¹¹. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder kort weergegeven, het onderzoek is opgenomen als separate bijlage. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat infiltratie van afgekoppelde neerslag niet goed mogelijk is. Derhalve wordt bij de hemelwaterbehandeling niet uitgegaan van infiltratie in de ondergrond.

Aangezien het plangebied met circa 1,2 meter wordt opgehoogd kan in deze ophoogingslaag wel enige infiltratie plaatsvinden. Hier is bij de berekening echter geen rekening gehouden.

Kwel

In rivierengebied komt zoals bekend kwel voor. De rivierwaterstanden zijn bepalend voor de omvang en stromingsrichting van de kwelbewegingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met kwel. Met name is relevant of het initiatief extra kwelbeweging met zich meebrengt. Volgens de 'kwelattentiekaart' van het Waterschap Rivierenland is het plangebied gevoelig voor kwel. In het

¹¹ Rapport infiltratieonderzoek waterparagraaf, Plangebied Buitenweg 2 Haaften, Aeres Milieu, 31 oktober 2008

plangebied is kans op extra kwelbewegingen indien het bestaande maaiveld wordt geroerde of ontgraven.

Doordat het plangebied echter wordt opgehoogd met 1,2 meter is geen sprake van het ontgraven of roeren van het bestaande maaiveld. Het plan zal derhalve geen extra kwelstroming met zich meebrengen. In theorie zal door de ophoging zelf een verlaagde kans op kwel ontstaan in het plangebied zelf.

Wel is het in theorie mogelijk dat er een lichte verandering optreedt in de plaatselijke kwelbewegingen. De grond die wordt opgebracht vormt enige tegendruk, waardoor ter plaatse de kans op kwel zal afnemen. Deze kwelbewegingen kunnen zich (in theorie) verplaatsen, waardoor op andere locaties enige extra kwel kan ontstaan. Dit potentieel negatieve effect is nagenoeg niet kwantitatief in beeld te brengen. Aangezien er in de directe omgeving geen sprake is van een kritieke toestand met betrekking tot het voorkomen van kwel, mag worden gesteld dat er in de omgeving geen problemen zullen ontstaan na realisatie van onderhavig plan. Eveneens zal een ophoging van de gronden voor enige opbolling van de grondwaterspiegel ter plaatse zorgen. Dit kan eveneens een lichte stijging van de grondwaterspiegel op belendende woonpercelen opleveren. Gezien het feit dat aangrenzende woongebieden (ten westen en ten zuiden van de planlocatie) in beide gevallen van het plangebied gescheiden zijn door middel van een watergang zal deze opbolling volledig of voor het overgrote deel worden beperkt. Op belendende percelen zal niet of hooguit zeer beperkt sprake zijn van hogere grondwaterstanden na realisatie van het gewenste plan. Er ontstaan hierdoor geen problemen.

Waterparagraaf

Afkoppeling van daken, ontsluitingwegen, parkeerplaatsen en overige verharde oppervlakken binnen het plangebied is goed mogelijk. Infiltratie van neerslag in de bodem is niet te realiseren. Afgekoppelde neerslag binnen het plangebied stroomt via berging en vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de regel wanneer binnen een plangebied een toename aan verharding tot 5 hectare wordt gerealiseerd, moet 436 m³ waterberging in open water per hectare verharding worden gecompenseerd, mits geen complicerende zaken zoals kwel aan de orde zijn. Indien er een waterberging wordt aangelegd in de zin van een infiltratievoorziening (bijvoorbeeld een wadi) dan dient uit te worden gegaan van een compensatie-eis van 664 m³ per hectare (T=100). Bij de bepaling van de wateropgave mogen de vrijgestelde oppervlaktes (in dit geval 500 m²) in mindering worden gebracht.

Indien het plan een extra kwelbeweging teweegbrengt, dient uit te worden gegaan met een grotere compensatie. Gezien de ophoging hoeft bij de berekening geen rekening te worden gehouden met extra kwel.

De toename van het verhard oppervlak is als volgt:

Oppervlakken	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlak plangebied	6.600	6.600
Dakoppervlak totaal	300	1.100
Overig verhard oppervlak	200	1.100
Onverhard oppervlak	6.100	4.400

Het verharde oppervlak in het plangebied neemt derhalve toe met circa 1.700 m².

Ter compensatie van de toename van verhard oppervlak zullen twee open bergingsvoorzieningen worden aangelegd. Deze worden gerealiseerd volledig in de op te brengen grondlaag van 1,2 meter. Derhalve ontstaat een bergingsschijf van circa 0,8 meter. Dit is zichtbaar op de dwarsdoorsnede die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Voor de capaciteitsberekening wordt uitgegaan van een T=100 bui waarbij 664 m³ hemelwater per extra hectare verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd. De capaciteitsberekening wordt gedaan op basis van de toename van het verharde oppervlak, waarbij (op grond van de Keur) de eerste 500 m² in mindere mate mag worden gebracht bij de berekening.

De capaciteit van de bergingsvoorziening dient derhalve als volgt te zijn:

$$- (1700 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2) * 664 \text{ m}^3/\text{ha} (T=100) = 79,7 \text{ m}^3$$

De te realiseren waterbergingsvoorzieningen zullen bestaan uit de realisatie van twee open bergingsvoorzieningen (wadi's). De wadi's hebben een gezamenlijk oppervlak van 111 m² (gemeten vanaf de insteek). Bij een maximaal te benutten bergingsschijf van circa 0,8 meter is het, rekening houdend met de taluds (1:1) haalbaar om de benodigde bergingscapaciteit te 79,7 m³ te bieden. Er vindt een geknepen afvoer plaats naar de B-watergang aan de westzijde. Hierbij zal de door het waterschap gehanteerde landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha niet worden overschreden.

Water in relatie tot de verbeelding / planregels

Ter bescherming van water en waterhuishoudkundige aspecten worden water en watergerelateerde aspecten op de verbeelding weergegeven. Hieraan gekoppeld zijn planregels.

In dit plan is water als volgt weergegeven op de verbeelding:

- De C- watergang aan de zuidzijde van het plangebied is bestemd als 'Water'. De watergang is hierbij bestemd van insteek tot insteek. Slechts het noordelijke talud van deze C-watergang is binnen de plangrenzen gelegen. Aangezien niet

alleen het wateroppervlak, maar ook het talud bij de watergang behoren is deze strook als 'Water' bestemd. Op deze wijze is verzekerd dat deze C-watergang zijn waterhuishoudkundige rol/functie behoudt.

- De bestaande B-watergang aan de westzijde is (van insteek tot insteek) als 'Water' bestemd op de verbeelding. Ter hoogte van de ontsluitingsweg kruist de bestemming 'Verkeer' de watergang. Binnen de bestemming 'Verkeer' is water integraal mogelijk gemaakt. De noodzakelijke duiker ter plaats dient via het watervergunningstraject te worden gemotiveerd en aangevraagd. Noordelijk daarvan is de bestaande uitrit (overkluizing) integraal opgenomen in de bestemming 'Water'.
- De wadi's zijn op de verbeelding opgenomen als 'Water' (eveneens van insteek tot insteek). Dit is niet van toepassing
- De beschermingszone van de waterkering is op de verbeelding weergegeven als dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', met het oog op de bescherming van de (kwaliteit van de) waterkering in de planregels een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De keur blijft echter onverkort van toepassing;
- Binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin' en 'Wonen' zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten (planregels). Hierdoor is het aanbrengen van bijvoorbeeld een Aquaflo®-systeem juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De aanleg van voorzieningen op hemelwater af te voeren naar de wadi's wordt hiermee mogelijk gemaakt. Aangezien er strikt genomen geen noodzaak is om deze type verhardingen aan te leggen (de wadi's voldoen voor de wateropgave) zijn dergelijk voorzieningen in de regels slechts mogelijk gemaakt. Er is geen minimum capaciteitseis aan verbonden.

Rioleringsaspecten

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen zal voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater riolering worden aangelegd. Hierbij kan worden aangesloten op de riolering van aangrenzende gebieden. Met nadruk wordt hemelwater niet afgevoerd via deze riolering. Een en ander zal in een rioleringsplan worden uitgewerkt.

Samenwerking met de waterbeheerder

Bij dit bestemmingsplan is, ondanks het feit dat er in de voorfase veel overleg is geweest, geen vooroverleg doorlopen. Op het ontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap Rivierenland een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is als bijlage gevoegd bij deze toelichting. De hoofdpunten die in deze zienswijze naar voren komen zijn de volgende:

- *De bouwvlakken van de beoogde woningen zijn binnen de in een eerder stadium afgesproken afstand van 14,5 meter vanuit de teen van de dijk.* In het vast te stellen bestemmingsplan zijn bouwvlakken op hun correcte positie gelegd, zodat deze zich in hun geheel buiten de 14,5 meterlijn bevinden. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap met betrekking tot de afstand van de primaire waterkering. Tevens is in een dwarsdoorsnede aangegeven dat zal

worden voldaan aan de vereiste ophoging, zodat de (funderingen van) de bebouwing buiten het profiel van vrije ruimte wordt gerealiseerd.

- *De verbreding van de watergang op de zuidgrens van het plangebied dient getoetst te worden ten aanzien van dijkstabiliteit.* In het vast te stellen bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bestaande watergang die hier reeds ligt niet zal worden verbreed, maar in zijn huidige toestand bewaard blijft. Om die reden is een toetsing voor wat betreft dijkstabiliteit niet benodigd.
- *Voor de aanleg van twee (driehoekige) wadi's dient een ophoging te worden gerealiseerd van 1 meter.* In de waterparagraaf is aangegeven dat hiervan sprake is. De wadi's worden derhalve in hun geheel boven het huidige maaiveld aangelegd. Van vergraving van het huidige maaiveld is daardoor geen sprake. De bodemlaag die wordt opgebracht wordt derhalve gebruikt voor een waterbuffer met een bodemdiepte van 0,8 meter.
- *Daarnaast is niet gemotiveerd (berekend) in hoeverre de wadi's groot genoeg zijn om te voldoen aan de wateropgave.* Deze berekening is alsnog bijgevoegd.
- *Tot slot is aangegeven dat de toepassing van Aquaflow dient te worden vastgelegd (bij voorkeur in de planregels).* Als gevolg van het feit dat de wadi's van voldoende omvang zijn om de wateropgave op te vangen, is aanvullend geen aquaflow bestrating noodzakelijk. Evenwel maken de planregels dergelijke toepassing wel juridisch-planologisch mogelijk. Derhalve is er geen minimum-eis voor de capaciteit van de wadi's. Deze wordt derhalve niet opgenomen in de planregels.
- *Door het waterschap wordt gevraagd om in het vast te stellen plan een kwalitatieve motivering op te nemen waaruit blijkt dat de ophoging van het plangebied geen nadelige waterhuishoudkundige gevolgen heeft voor de omgeving.* Dit aspect is in deze waterparagraaf gemotiveerd. Het is dan ook niet de verwachting dat hierdoor in de (directe) omgeving geen extra kwel ontstaat.

De bovenstaande punten zijn eveneens besproken in een watertoetsoverleg d.d. 7 februari 2011.

Conclusie

Uit deze rapportage blijkt dat realisatie van vaststellen van dit bestemmingsplan geen knelpunten oplevert wat betreft de waterstaatkundige en waterhuishoudkundige aspecten. Het bestemmingsplan maakt de op de verbeelding weergegeven bestemmingen mogelijk. Met de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' is juridisch planologisch zekergesteld dat er zonder watervergunning niet kan worden ontwikkeld. Derhalve dient aanvullend op de ruimtelijke procedure een watervergunning te worden verleend om over te kunnen gaan tot feitelijke bouwwerkzaamheden.

Bij het verlenen van de watervergunning kan het waterschap aanvullende (technisch-inhoudelijke) eisen en/of randvoorwaarden stellen aan bebouwing, voorzieningen en dergelijke.

4.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige project valt wel onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

4.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden

In het kader van de onderliggende plannen heeft een bureauonderzoek en karterend veldonderzoek plaatsgevonden op de initiatieflocatie¹². Hieronder worden kort de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek weergegeven.

¹² Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen, Buitenweg te Haaften, gemeente Neerijnen, Synthegra, 13 oktober 2008
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bouwplan 12 woningen Haaften, gemeente Neerijnen, K+ Adviesgroep, 24 september 2008

Uit het bureauonderzoek blijkt dat er een hoge verwachtingswaarde geldt voor nederzettingen uit de Romeinse tijd tot en met nieuwe tijd. Door middel van het inventariserend veldonderzoek is deze verwachting getoetst.

De in het bureauonderzoek vastgestelde hoge verwachtingswaarde wordt bevestigd door het verkennend veldonderzoek. De kans is groot dat bij de geplande nieuwbouw het gehele archeologische niveau wordt verstoord. Op grond van deze resultaten wordt er voor het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd.

Het is ook mogelijk om archeologie-vriendelijk te bouwen, een archeologisch vervolgonderzoek is dan niet noodzakelijk. Archeologie-vriendelijk bouwen betekent dat er 0,5 meter tussen de archeologische relevante laag en de bouwverstoringslaag dient te zitten. De voorziene ontwikkeling vindt plaats nabij een dijk, waardoor het betreffende waterschap heeft geëist dat de grond 0,5 meter opgehoogd wordt (in verband met de druk op de dijk). Dit is voor het gehele plangebied voldoende, behalve de locatie waar boring 2 heeft plaatsgevonden. Op die locatie dient de bodem met 0,6 meter opgehoogd te worden.

Indien op de locatie van boring 2 de grond met 0,6 meter wordt opgehoogd en het overige gedeelte van de initiatieflocatie met 0,5 meter is het niet noodzakelijk om archeologisch vervolgonderzoek uit te (laten) voeren.

4.11 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Behoudens de kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en komen buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand.

De voorgenomen planontwikkeling is een initiatief van Ronin BV en heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Neerijnen. Om de woningbouw juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de initiatiefnemer een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" opgesteld. Afspraken over onder welke condities de planherziening dient te worden opgesteld zijn in een samenwerkingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Neerijnen vastgelegd. In deze overeenkomst zijn tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels, leidingen, groen, opstellen plannen etc.) vastgelegd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de plankaart en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek van de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitenweg ong. te Haaften' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2.1 Inleidende regels

In het artikel 'begrippen' worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder

meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, welstand en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹³:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegregels;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, groen, maatschappelijk, gemengd etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwvoorschriften wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffing zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend,

¹³ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksvoorschrift mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegevoegd. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegregels

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

5.2.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. Het oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m² aan (bij)gebouwen op een perceel. Natuurlijk dient altijd voldaan te worden aan de eisen van het Bouwbesluit (lichttoetreding e.d.).

Algemene ontheffingsregels

Hierin worden een aantal mogelijkheden geboden om ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsregels

Hierin worden een aantal mogelijkheden geboden om een wijziging te verlenen van het bestemmingsplan.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een vrijstellings-, wijzigingsbevoegdheid, dan wel uitwerkingsplicht. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.3 Beschrijving per bestemming

Tuin

De gronden mogen worden gebruikt voor tuinen en erkers ten behoeve van hoofdgebouwen. Daarnaast zijn verhardingen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op de gronden mogen alleen gebouwen in de vorm van erkers worden gebouwd. Daarnaast mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Verkeer

De gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen etc.

Op de gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Water

Op de gronden zijn waterhuishoudkundige en groenvoorzieningen toegestaan. Op de gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De gronden zijn bestemd voor woningen in de vorm van een vrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen en eventueel een aan-huis-verbonden-beroep. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en nokhoogte zijn weergegeven op de plankaart (verbeelding).

6. PROCEDURE

6.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

6.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.

6.4 Tervisielegging

Na inspraak en vooroverleg heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitenweg Haaften voor een ieder ter inzage gelegen van 7 oktober tot en met 17 november 2010. Hierop zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en beantwoorden zijn verwoord in een aparte zienswijzennota, die als separate bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Aan de hand van de reacties en is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast.

BIJLAGE

Bijlage 1:
Zienswijzennota Bestemmingsplan Buitenweg Haaften

Zienswijzennota bestemmingsplan Buitenweg Haaften

Het bestemmingsplan Buitenweg Haaften heeft van 7 oktober tot en met 17 november 2010 ter inzage gelegen. Hierop zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zullen in dit stuk behandeld worden.

Waterschap Rivierenland Tiel

Het WSR heeft op basis van het vooroverleg en de huidige informatie onvoldoende vertrouwen in de haalbaarheid van de voorgestelde verkaveling (in relatie tot de dijk) en waterberging. De onderbouwing is voor ons ontoereikend. Wij verzoeken u deze onderbouwing op de genoemde punten met prioriteit af te ronden en ter toetsing toe te sturen aan het waterschap. Vervolgens verzoeken wij u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform onze opmerkingen in deze brieven de eventuele opmerkingen op de aanvullende toetsing.

Door een miscommunicatie tussen het stedenbouwkundig bureau en het Waterschap heeft van tevoren geen watertoets plaatsgevonden. Inmiddels is in samenwerking met het Waterschap de waterparagraaf herschreven en zal de plankaart aangepast moeten worden. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze gewijzigd vastgesteld worden.

Familie W.C. Heens, Verstegeenland 16 te Haaften

Deze zienswijze hebben wij op 2 december 2010 ontvangen en dat is ruim buiten de termijn en is derhalve niet ontvankelijk.

Familie M. den Besten, Buitenweg 11a te Haaften

Inspreker verliest zijn vrije uitzicht op de Waalbandijk.

Door toevoeging van bebouwing zal voor inspreker het uitzicht op de dijk verminderen. In Nederland heeft niemand oneindig recht op vrije uitzicht.

Inspreker verzoekt om eerst de andere woningbouwprojecten in Haaften af te werken.

Er zijn geen redenen dit project stil te leggen en te wachten tot andere woningbouwprojecten afgewerkt zijn. Dit project loopt al langer dan andere woningbouwprojecten in Haaften en door het ontwerpplan ter inzage te leggen vind het college dat dit plan uitgevoerd kan worden.

Inspreker verwacht waardedaling van zijn huis.

Als dit het geval zal zijn kan men een verzoek om planschade indienen, wanneer deze procedure onherroepelijk is.

ProMan B.V. , namens mw. J. Verdugt – de Jong Buitenweg 11 te Haaften

Inspreker heeft 11 punten in zijn zienswijze opgenomen:

1. Het ontwerpbestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk zodat het zicht op het hoog groen decor wordt onttrokken. Eén van de grootste kwaliteiten van het plangebied op dit moment voor de bewoners van de Buitenweg. Het ontwerpbestemmingsplan biedt bouwmassa ipv een hoog groen decor.

Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.

2. blz. 5 van de Toelichting omschrijft de huidige 'bebouwingsmogelijkheden' van het perceel. Met deze omschrijving zijn geen 12 bebouwingskavels mogelijk, hooguit 2.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat er wel degelijk 12 bouwkavels mogelijk zijn. Inspreker onderbouwt niet waarom dit niet zou kunnen.

3. blz. 8 van de Toelichting omschrijft de karakteristiek van de Buitenweg: 'aan weerszijde vrijstaande kleinschalige bebouwing in het groen'. Als ik de ontwikkelingskaart bekijk zie ik tegen over de woning van mijn opdrachtgever: twee onder 1 kap woningen, geschakelde vrijstaande woningen en een rijtje van 4. Niets vrijstaand en niet kleinschalig dus. De vrijstaande woningen liggen aan de noord-oostzijde van het plangebied, niet tegenover de woning van mijn opdrachtgever.

In dezelfde paragraaf valt ook te lezen dat: die kleinschaligheid en het karakteristieke rood-groen-patroon, afwisselend van bebouwd (rood) en onbebouwd (groen) is een van de uitgangspunten geweest voor de ruimtelijke planopzet van de te ontwikkelen locatie. De opmerking over de vrijstaande woningen nemen wij voor kennisgeving aan.

4. blz. 8 van de Toelichting meldt ook dat het bebouwingscluster vanuit de Buitenweg zal 'ogen als kleinschalige bebouwing'. Stel u staat in de woning van mijn opdrachtgever en u kijkt over de straat heen naar het plangebied waarop de ontwikkeling reeds is gerealiseerd, wat ziet u dan: bouwmassa, een straat, auto's, geschakelde woningen, grote bouwblokken. Dit oogt duidelijk niet als een kleinschalige bebouwing.

Ook hier is weer een zin uit een paragraaf geciteerd. De complete paragraaf luidt: Er is voor dit verkavelingsplan gekozen doordat de bebouwing minder geconcentreerd wordt, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat van dorp naar buitengebied. Het bebouwingscluster zal vanuit de Buitenweg ogen als kleinschalige bebouwing in het groen. Wij zijn van mening dat de toekomstige bebouwing kleinschalig is.

5. blz. 11 en 12 van de Toelichting spreken elkaar tegen. Als kernkwaliteit wordt, in het Streekplan het landschap van het plangebied, omschreven als 'matig grootschalige open kommen met weidebouw'. Vervolgens wordt in het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland het plangebied omschreven als een plangebied in een bestaand stedelijk gebied binnen de rode contour waardoor bij planrealisatie na vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan het stedelijk gebied verder geïntensiveerd wordt. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt geen recht gedaan aan de kernkwaliteit zoals in het Streekplan staat omschreven.

Wederom wordt er verkeerd geciteerd uit de toelichting. De opmerking over de kommen hoort bij de gebieden ten noorden, oosten en westen van de kern Haaften. Het plangebied ligt binnen de kern Haaften en binnen het bestaand stedelijk gebied van het Streekplan. Binnen dit gebied is op basis van het Streekplan nieuwe bebouwing mogelijk.

6. blz 15. geeft aan waar particuliere bebouwingsinitiatieven aan worden getoetst: 1 van de toetsingscriteria is dat er bij voorkeur geen opsplitsing van grote kavels in kleinere kavels zal plaatsvinden. De twee huidige kavels worden bij realisatie van de planontwikkeling opgesplitst in 12 kleinere kavels. Hiermee voldoet het plan niet aan één van de toetsingscriteria.

Deze bebouwingscriteria betreffen verzoeken van burgers die op hun kavel een 2^{de} woning zouden willen bouwen. Deze criteria hebben geen betrekking op projecten.

7. Men vindt de parkeernorm onvoldoende.

De parkeernorm is naar mening van het college voldoende voor dit project.

8. blz 24 vertelt dat het plangebied een verhard oppervlak krijgt van meer dan 500 m2 op de bestaande 2 kavels. Kleinschalig en groen zijn begrippen die bestonden maar niet meer van toepassing zijn na planrealisatie.

Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.

9. blz. 27 meldt dat de geplande nieuwbouw het gehele archeologische niveau wordt verstoord. Het is toch ontzettend jammer als we historisch materiaal verloren zouden laten gaan.

De uitkomsten van het archeologisch rapport zijn door het college onderschreven en zullen uitgevoerd worden.

10. blz. 28 meld dat het opgelost zou kunnen worden door archeologisch vriendelijk te bouwen: het plangebied op te hogen. Weet u wat dat betekent voor mijn opdrachtgever? Vanuit haar raam wordt de bouwmassa nog massiever doordat het hoger staat en dus anders oogt.

Het plangebied moet ook opgehoogd worden door eisen van het Waterschap ter versterking van de dijk. Hiermee wordt ook de archeologische kwaliteit van dit gebied gewaarborgd.

11. Mw. J. Verdugt heeft goede herinneringen aan de aankoop van het perceel met name vanwege het uitzicht op het groen. U begrijpt dat het voor haar waardevol is om dat groene uitzicht te behouden.

Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 2: Infiltratieonderzoek waterparagraaf**
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 4: Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek**

Regels

