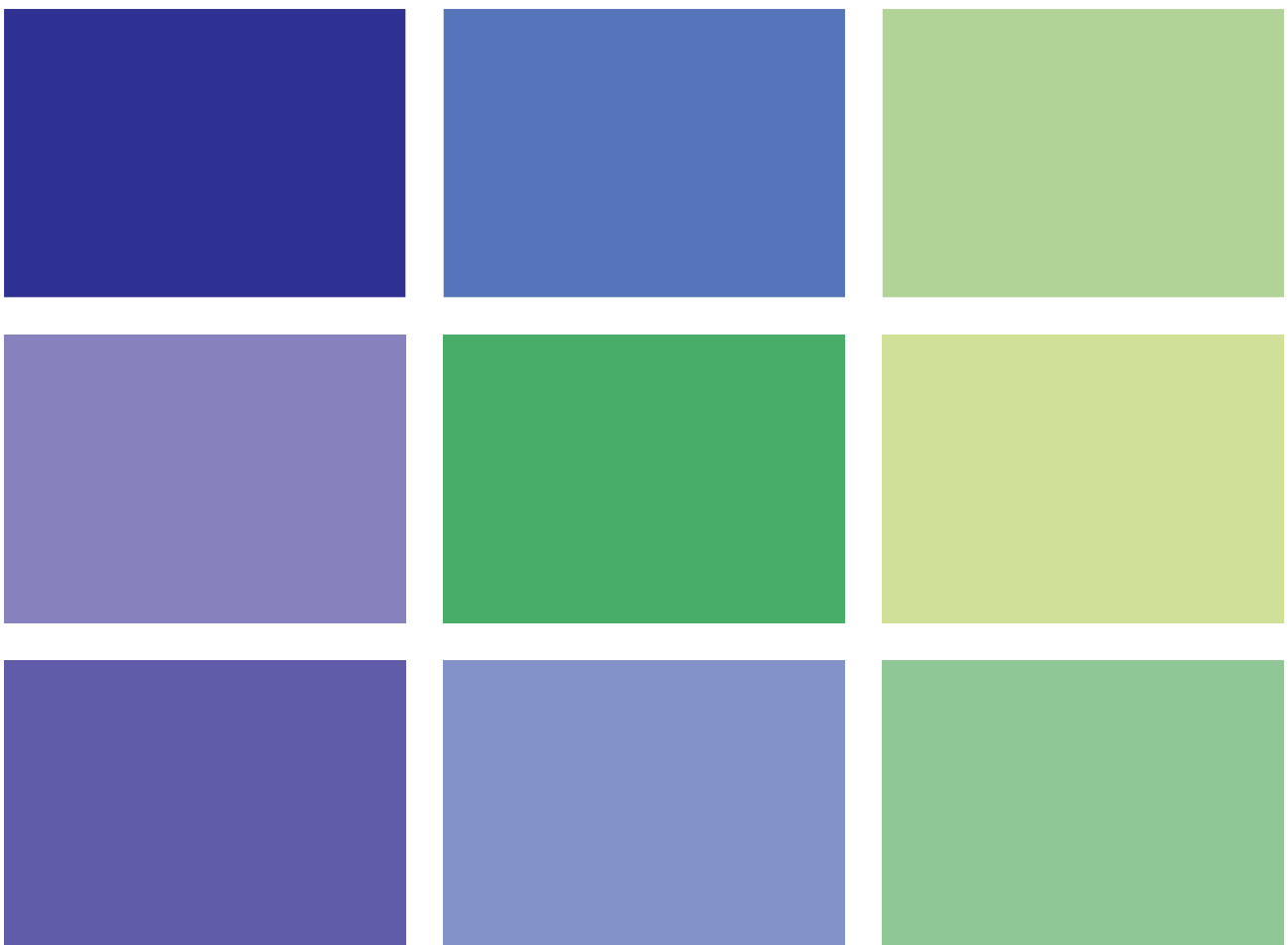


Bestemmingsplan

Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Kern Haaften, herziening School- straat en Dutry van Haaftenstraat

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

november 2013

Projectgegevens:

TOE03-025.2106-01A

REG03-025.2106-01A

TEK03-025.2106-01A

SVB01-025.2106-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPhaafcentrum-1303

Vastgesteld:

28 november 2013

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Functionele structuur	8
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Brandveiligheid	18
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Hinderlijke bedrijvigheid	18
4.7	Flora en fauna	19
4.8	Archeologie	22
4.9	Cultuurhistorie	22
4.10	Water	22
4.11	Kabels en leidingen	25
5	Planbeschrijving	27
5.1	Ruimtelijk	27
5.2	Functioneel	29
6	Juridische planopzet	31
6.1	Het juridische plan	31
6.2	Bestemmingen	31
7	Haalbaarheid	33
7.1	Financieel	33
7.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen:

1. Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek (rapport kenmerk 13P000563), 13 januari 2012
2. Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 20 november 2012
3. Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 23 november 2012
4. Wateradvies Dutry van Haaftenstraat, Waterschap Rivierenland, 08 januari 2013
5. Wateradvies Schoolstraat, Waterschap Rivierenland, 08 januari 2013
6. Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haaftenstraat
7. Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haaftenstraat, gemeente Neerijnen, november 2013



Ligging plangebied binnen Haaften (Bron:Google Maps)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In zijn vergadering van 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om te starten met de voorbereiding van de bouw van het Kulturhus in Haaften. De oplevering van het Kulturhus vindt volgens planning plaats in oktober 2013. In het vierde kwartaal van 2013 verhuizen de basisschool Willem Alexander, gevestigd aan de Schoolstraat, en de bibliotheek en de peuterspeelzaal, gevestigd aan de Dutry van Haaftenstraat, naar het nieuwe Kulturhus.

Intentie is om aan de Schoolstraat en de Dutry van Haaftenstraat te Haaften te komen tot woningbouw op het perceel van de bibliotheek en het perceel van de Basisschool Willem Alexander.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Om die reden is voor het initiatief voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van woningen met bijgebouwen aan de Schoolstraat en Dutry van Haaftenstraat te Haaften.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties. De noordelijke locatie bevindt zich aan de noordzijde van de Dutry van Haaftenstraat en omvat het perceel van de bibliotheek en peuterspeelzaal aldaar.

De zuidelijke locatie bevindt zich aan de noordzijde van de Schoolstraat en omvat het perceel van de basisschool Willem Alexander en het naastgelegen sportveld.

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 Haaften'. Dit bestemmingsplan is op 9 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 4 maart 2011 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het gehele plangebied heeft hierin de bestemming 'maatschappelijk (M)'.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.1 past de beoogde ontwikkeling, de bouw van (nieuwe) woningen met bijgebouwen, niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

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

1.6 Leeswijzer

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer. In hoofdstuk 4 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. 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

Haaften is een oud dorp. De naam Haaften wordt voor het eerst genoemd in 960 als 'Hoaftens'. In dat jaar wordt Haaften vermeld in een lijst van bezittingen van de St. Maartenskerk te Utrecht, de voorloper van de huidige Dom.

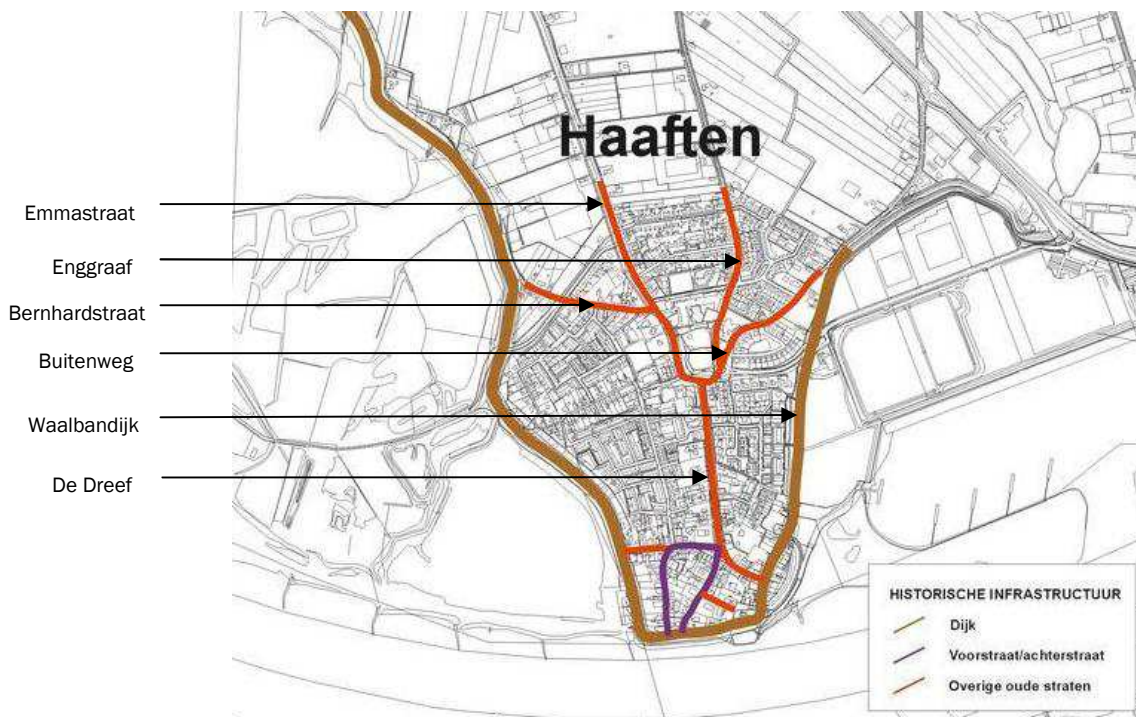
De ontstaansgeschiedenis van Haaften is nauw verbonden met de aanwezigheid van de rivier de Waal. De wijze waarop de rivier de Waal in dit gebied gronden heeft afgezet is bepalend geweest. Bij grote waterafvoer overstroomde het hele gebied. Dicht bij de hoofdstroom zetten zich grovere deeltjes af, verder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

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

Tijdens de late Middeleeuwen, rond omstreeks 1200, nam -zoals vrijwel overal in Noordwest-Europa- de bevolking in het rivierengebied toe. Er ontstond meer behoefte aan landbouwgrond en veilige woonplekken. Daarom begon men de rivier te bedijken. Dit gebeurde ook in de omgeving van Haaften. Aan weerszijden van het dorp heeft men, waarschijnlijk door verleggingen van de stroom, gedwongen de dijk ver landinwaarts teruggelegd. Haaften is daardoor op een vooruit stekende punt in het landschap komen te liggen. Zie ter verduidelijking navolgende afbeelding.

De oorsprong van de kern ligt aan de zuidelijke dijk, direct aan de Waal. De kern bestond toen uit twee nagenoeg evenwijdige assen in de lengterichting van de oeverwal. Dit waren de Herenstraat en de Koningstraat. De agrarische bebouwing lag losjes gegroepeerd aan deze straten. Ter plaatse van de kerk was in de beginperiode sprake van enige verdichting en enige burgerbebouwing. De aanwezige dijkbebouwing bestond vrijwel uitsluitend uit burgerwoningen, bewoond door ambachtslieden, herbergiers, riet- en griendwerkers, landarbeiders etc.

De hierboven besproken nederzettingsstructuur is kenmerkend voor veel dorpen binnen de gemeente Neerijnen. Er wordt in dit geval gesproken van 'gestrekte esdorpen'. Daarbij wordt in plaats van de Herenstraat en Koningstraat meestal gesproken van Voor- en Achterstraat. Deze straten vormden de basis van het toenmalige Haaften. De kern is van hieruit in noordelijke richting uitgegroeid. Belangrijk ten aanzien van die uitgroei was de dijkdoorbraak van de westelijke dijk in 1711. Door deze doorbraak zijn veel straten en stegen lopend naar de achterliggende weidegebieden verdwenen. Daarom heeft men toen een nieuwe weg aangelegd, de Dreef, die door zijn rechtlijnige karakter duidelijk afwijkt van de andere dorpswegen. De Dreef vormde na de dijkdoorbraak de ontwikkelingsas voor verdere uitgroei van de dorpskern. De Dreef waaiert aan de noordzijde uit in een viertal straten: de Emmastraat, de Bernhardstraat, de Enggraaf en de Buitenweg. Zie ter verduidelijking onderstaande afbeelding.



Historische infrastructuur

Tot aan de negentiende eeuw veranderde er relatief weinig binnen de nederzettingsstructuur van de kern Haften. De bebouwing was gelegen aan de Waalbandijk, de Dreef en aan enkele van de wegen tussen de Molenstraat en de Waalbandijk. In de periode 1850-1940 vond er enige uitbreiding en verdichting van bebouwing plaats langs bestaande wegen. Na de Tweede Wereldoorlog maakte Haften een sterke groei door. Geplande woonuitbreidingen kwamen tot stand aan de westzijde van de Dreef (Haften-West) en de oostzijde van de Dreef (Hoge Hof). Later werd ook het gebied ten noorden van de Bovenhof (Engelenhof) ter hand genomen.

Het plangebied bevindt zich in het gebied ten noorden van de Bovenhof.



Haften in 1872 (bron: www.watwaswaar.nl)

2.1.1 Het plangebied

Zoals op de historische kaart te zien is, werden de gronden in de directe omgeving van het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing temidden van weiden en boomgaarden. Het gebied kende een kleinschalige verkaveling, die ook nu nog aanwezig is.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

De planlocatie betreft twee locaties: de locatie van de peuterspeelzaal en de bibliotheek aan de Dutry van Haftenstraat en de locatie van de basisschool Willem-Alexander aan de Schoolstraat. Het huidige gebruik van deze locaties zal naar verwachting eind 2013 beëindigd worden.

Locatie Dutry van Haftenstraat

Deze locatie heeft een oppervlak van circa 2.230 m².

De planlocatie aan de Dutry van Haftenstraat betreft jaren '60 bebouwing in één bouwlaag met plat dak.

Aan de westzijde van de planlocatie bevinden zich seniorenwoningen in één bouwlaag met kap (zadeldak). De overige woningen aan de Dutry van Haftenstraat zijn opgetrokken in twee bouwlagen met kap (eveneens zadeldak). Het betreft woningen die gebouwd zijn in de jaren '60. Er is sprake van bebouwing in één rooilijn, behalve ter plekke van de planlocatie waar de bebouwing naar achteren gesitueerd is.



Locatie Dutry van Haftenstraat

Locatie Schoolstraat

Het zuidelijk plandeel heeft een oppervlak van circa 6.530 m².

De bebouwing aan de Schoolstraat betreft uitsluitend bebouwing ten dienste van maatschappelijke voorzieningen (scholen). De bebouwing dateert uit de jaren '60 en is opgetrokken in 1 tot 3 bouwlagen met plat dak. Binnen de planlocatie is het oostelijk deel bebouwd. Het westelijk deel is onbebouwd. Dit deel is in gebruik als sportveld,



Locatie Schoolstraat: het oostelijk deel is bebouwd (school), het westelijk deel is onbebouwd (sportveld)

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het noordelijk plandeel is gelegen aan de Dutry van Haftenstraat, het zuidelijk plandeel is gelegen aan de Schoolstraat. Beide straten zijn woonstraten zonder belangrijke verkeersfunctie. Er geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Alle woningen worden rechtstreeks ontsloten op deze straten. Beide straten worden via de Bernhardstraat en de Enggraaf met het dorpscentrum en met de externe ontsluitingswegen voor het dorp verbonden.

Parkeren

In de openbare ruimte zijn slechts zeer beperkt parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerbehoefte die wordt gegenereerd door de woningbouwinitiatieven moet in principe op eigen terrein worden opgelost.

2.3 Functionele structuur

In de huidige situatie is de Dutry van Haftenstraat een straat waaraan zowel woonbouw als maatschappelijke functies gesitueerd zijn

De Schoolstraat is een straat waaraan zich in de bestaande situatie uitsluitend maatschappelijke functies bevinden.

Beide straten maken onderdeel uit van een naoorlogse woonuitbreiding, waar de primaire functie wonen is.

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

Relevantie voor het plangebied

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland

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

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

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

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

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

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

27 juni 2012 hebben Gedeputeerde Staten de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Deze herziening is op 5 juli 2012 in werking getreden. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005.

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

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

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

3.2.3 Woonvisie Gelderland

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

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

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

Deel b: Anders wonen in de regio

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

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

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

3.3.2 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.

4 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.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In het plangebied is sprake van een functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar wonen. Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grondvitaal BV. Het onderzoeksrapport d.d. 13 januari 2012 met kenmerk 13P000563 is als bijlage opgenomen.

Dit onderzoek leverde de volgende conclusies:

Bij het verkennend bodemonderzoek is voor beide plandelen (Dutry van Haftenstraat en Schoolstraat) uitgegaan van de hypothese, dat het onverdachte locaties betrof. Er is aanleiding deze hypothese voor beide locaties formeel te verwerpen omdat voor enkele onderzochte parameters de streefwaarde, danwel achtergrondwaarde wordt overschreden. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor deze parameters echter niet overschreden, zodat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Bij de beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten wordt de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar geacht en is er derhalve geen belemmering voor de geplande nieuwbouw van woningen.

4.2 Geluid

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

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

Omdat de bouw van woningen, rechtstreeks en middels wijziging, mogelijk wordt gemaakt, is door Croonen Adviseurs b.v. te Rosmalen een akoestisch onderzoek verricht. Het rapport akoestisch onderzoek van 20 november 2012 is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De woningen worden gesitueerd binnen de onderzoekszone van de Bernhardstraat. De onderzoekszone van de genoemde weg is 200 meter aan weerszijden van de weg.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle woningen vanwege de Bernhardstraat voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er, in het kader van de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen vanwege de Bernhardstraat.

De weg Enggraaf kent buiten de bebouwde kom een 60 km/h regime. Deze weg heeft een onderzoekszone van 250 m. De weg sluit aan op de weg Engelenhof in het komgebied met een kleinere onderzoekszone (200 m). Bij wet is bepaald dat bij de overgang van wegen met een verschillende onderzoekszone, de onderzoekszones elkaar overlappen met 1/3 van hun breedte. De Enggraaf (60 km/h) gaat over in de Engelenhof (30 km/h). De Engelenhof wordt vanaf de overgang 60 → 30 km/h over een lengte van 83 m (en een onderzoeksbreedte van 250 m) overlapt door de onderzoekszone van de Enggraaf. Geconstateerd kan worden dat het plangebied van onderhavig plan is gelegen buiten de onderzoekszone van de Enggraaf en dat vanwege deze weg derhalve geen akoestisch onderzoek aan de orde is.

Voorts dient, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vanwege alle wegen aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het gaat daarbij om een deel van de Bernhardstraat, Schoolstraat, Dutry van Haftenstraat, Burg van Willigenstraat en Engelenhof.

Conform de beoordeling van de akoestische kwaliteit ten behoeve van het woon- en leefklimaat zijn vanwege de 30 km wegen berekeningen gemaakt en opgenomen in de bijlage. Het gaat daarbij om de geluidbelasting exclusief Art. 110 Wgh. Vanwege de Burg. Van Willigenstraat en Engelenhof (maximaal 46 dB, exclusief art. 110g) is er sprake van een akoestisch goede situatie op alle gevels van de woningen.

Vanwege de Dutry van Haftenstraat en de Schoolstraat wordt de 48 dB waarde (exclusief Art. 110 Wgh) op de gevels van de rechtstreeks aan deze wegen te projecteren woningen overschreden. De geluidbelasting varieert van 49 tot 56 dB.

Derhalve is er vanwege deze twee wegen op de gevels van de woningen sprake van een goed tot matig geluidsniveau.

Uit de resultaten van de cumulatieberekening blijkt dat enkele gevels een waarde hebben van 49 tot 57 dB. Derhalve is er vanwege alle wegen op de gevels van de woningen sprake van een goed tot matig geluidsniveau.

Omdat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel cq buitenruimte en bij de indeling van de woning geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels gesitueerd kunnen worden is er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Externe veiligheid

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 (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

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). In 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes".

Verder zijn in de Externe Veiligheidsvisie van Neerijnen richtinggevende uitspraken opgenomen 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 risicobronnen wel of niet worden toegestaan.

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied of de nieuwe bestemming niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting,
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen,
- de 200 meter zone vanaf een basisnetroute (de autosnelwegen A2 en A15, de Waal, de spoorlijn Utrecht-Den Bosch en de Betuweroute),
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied, en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Brandveiligheid

Het brandweeraadvies beperkt zich tot de bereikbaarheid van het gebied. De Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat zijn op zichzelf goed bereikbaar. Voorzover in het plangebied wordt voorzien in ontsluiting middels doodlopende insteekwegen, moet voorzien worden in een wegbreedte die voldoende vrije ruimte biedt om tegenliggers te passeren. Aan het einde van eventuele insteekwegen moet ruimte zijn om een (brandweer)voertuig te keren.

Omdat het reguliere woningen betreft zijn geen speciale voorzieningen nodig voor bluswater.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (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 ruim 35 woningen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.6 Hinderlijke bedrijvigheid

In de nabijheid van het noordelijk plandeel (Dutry van Haftenstraat) is geen agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid gevestigd die een belemmering kan vormen voor woningbouw.

In de nabijheid van het plandeel aan de Schoolstraat is een huisartsenpraktijk gevestigd die ingevolge de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is aan te merken als een inrichting met milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 10 m geldt tot een rustige woonwijk vanwege geluid. De verwachting is dat dit geen hinder oplevert voor de op de richten bebouwing in dit plandeel.

Aan de zuidzijde van de Schoolstraat ligt een zorginstelling met een milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 m geldt vanwege geur en een richtafstand van 30 m vanwege geluid. Formeel ligt de bebouwbare woonbestemming binnen 30 m van de maatschappelijke doeleindenbestemming. Geconstateerd kan worden dat binnen het vigerende bestemmingsplan Kern Haaften reeds bestaande woningen op kortere afstand liggen van de maatschappelijke doeleindenbestemming ten behoeve van de zorginstelling, dan de woningen die middels onderhavig bestemmingsplan kunnen worden opgericht. De afstand van de bestaande woonbestemming tot de huisartsenpraktijk is vergelijkbaar met de afstand van de nieuwe woonbestemming.

Gesteld kan derhalve worden dat er voor de woningen, die middels dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is door Croonen Adviseurs in november 2012 een verkennend onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 252106, is als separate bijlage opgenomen. De volgende conclusies werden getrokken:

4.7.1 Conclusies

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de nieuwbouw. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de grote afstand en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten van de bouw op het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' worden uitgesloten.

Beschermde soorten: broedvogels, Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de zwaarder beschermde soorten opgenomen die mogelijk kerwijs in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen nieuwbouw aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/ soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ op- merkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar belang gebouwen als verblijfplaats
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen

Vervolgonderzoek

Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren voor de locatie aan de Dutry van Haaftenstraat naar het voorkomen van vleermuizen om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten. Dit vervolgonderzoek is inmiddels gestart. Voor het bestaande sportveld aan de Schoolstraat is geen vervolgonderzoek nodig. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw ter plaatse van de maatschappelijke doeleindenbestemming, is hier eveneens vervolgonderzoek nodig. Als functioneel leefgebied van vleermuizen wordt aangetast of verstoord door de ingreep, wordt geadviseerd een mitigatieplan op te stellen en deze ter goedkeuring voor te leggen aan Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I om er zeker van te zijn dat de juiste procedures worden gevolgd.

Wanneer geen vleermuizen worden aangetroffen, dan is een verzoek tot besluit van Dienst Regelingen (Ministerie van EL&I) in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. De werkzaamheden kunnen dan zonder bezwaren vanuit de Flora- en faunawet doorgang vinden. Indien de vleermuizen wel aanwezig zijn dan dient een mitigatieplan te worden opgesteld. Voor vleermuizen is een ontheffing voor onderhavig project niet mogelijk. Voor deze soorten moeten de effecten vooraf worden voorkomen.

Om er zeker van te zijn dat de juiste procedures worden doorlopen, is het mogelijk om het mitigatieplan voor te leggen (in de vorm van een ontheffingsaanvraag) aan de Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I. Dienst Regelingen zal, indien het akkoord is met het aangeleverde stappenplan waarin de aanpak voor mitigatie beschreven wordt, een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) (bij een aanvraag onder de Omgevingsvergunning) of een 'positieve afwijzing' (bij een regulier ingediende Flora- en faunawet ontheffingsaanvraag) afgeven.

De doorlooptijd van een ontheffingsaanvraag bij Dienst Regelingen bedraagt doorgaans 3 tot 4 maanden (reguliere aanvraag) en maximaal 26 weken (via de Omgevingsvergunning). Een onderzoek met zwaarder beschermde soorten is circa drie jaar geldig. Indien de werkzaamheden niet binnen drie jaar hebben plaatsgevonden dan moet opnieuw onderzoek worden uitgevoerd.

Wanneer de werkzaamheden in het plangebied starten zonder vervolgonderzoek te laten plaatsvinden, en er blijken zwaarder beschermde soorten aanwezig te zijn, dan wordt mogelijk de Flora- en faunawet overtreden. Dit is een economisch delict waar boetes aan verbonden zijn.

4.7.2 Aanbevelingen

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd. De aanbevelingen voor wat betreft vogels hangen direct samen met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Indien die aanbevelingen niet in acht worden genomen, dan bestaat het risico dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Vleermuizen

Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden. Daarnaast zijn er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

4.8 Archeologie

De gronden binnen het plangebied hebben een vigerende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De als zodanig aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten. De ontwikkeling in het plangebied die middels direct bouwrecht wordt mogelijk gemaakt heeft een totaalomvang van circa 8760 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Wel blijft de verplichting dat eventuele vondsten direct gemeld dienen te worden bij het bevoegd gezag.

4.9 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.

4.10 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 navolgende watertoets opgesteld.

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

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.

4.10.2 Locatiestudie

De planlocaties liggen op een maaiveldniveau van circa 2,3m + NAP (www.ahn.nl), met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 80cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 160cm onder maaiveld (Wateratlas Gelderland). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lichte zavel en wordt geclassificeerd als een kalkhoudende poldervaaggrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is op basis van de waterkansenkaart van Rivierenland geconcludeerd dat het plangebied geschikt tot zeer geschikt voor stedelijke uitbreiding, op basis van ophoging, infiltratie, rivierkwel en afbouw onttrekkingen.

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.

Locatie Dutry van Haftenstraat

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	380	680
Terreinverharding	715	735
Onverhard terrein	1.135	815
Totaal	2.230	2.230

*indicatieve maatvoering op basis van schetsontwerp, d.d. 03-04-2012

Locatie Schoolstraat

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	755	1.685
Terreinverharding	1.450	1.880
Onverhard terrein	4.320	2.960
Totaal	6.525	6.525

**indicatieve maatvoering op basis van schetsontwerp, d.d. 14-12-2012*

4.10.3 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.

Voor ontwikkelingen met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging vereist, waarbij een vrijstelling voor de eerste 500 m² geldt. Het voorliggend initiatief aan de Dutry van Haftenstraat leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 400 m². De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de Digitale Watertoets van het Waterschap Rivierenland.

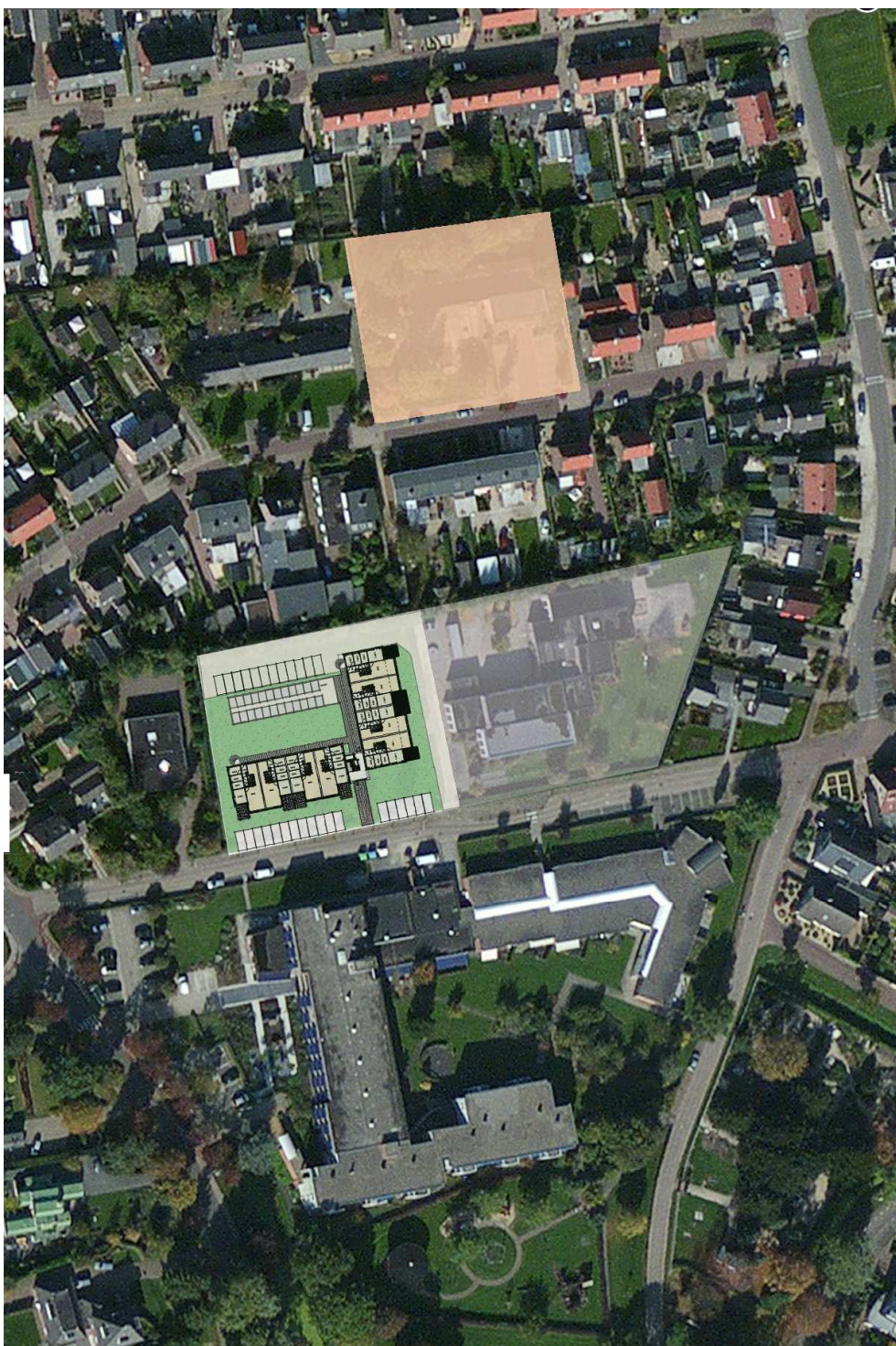
Het initiatief aan de Schoolstraat leidt echter tot een toename van het verhard oppervlak van circa 1.360 m². Derhalve is de realisatie van compenserende waterberging voor 860 m² vereist. De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. Dit leidt derhalve tot een waterbergingsbehoefte van circa 38 m³ (0,086 hectare x 436 m³). Hierbij wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, door middel van een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren. De keuze voor type waterberging, situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap en de gemeente Neerijnen, nader bepaald.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleeringsysteem voor hemel- en vuilwater.

De bevindingen uit deze watertoets zijn reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap Rivierenland. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen is de normale watertoetsprocedure doorlopen.

4.11 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.



Toekomstige situatie locatie Dutry van Haaftenstraat en fase 1 Schoolstraat

5 Planbeschrijving

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

5.1 Ruimtelijk

5.1.1 Bebouwing

Locatie Dutry van Haaftenstraat

Aan de Dutry van Haaftenstraat zullen maximaal 12 grondgebonden woningen worden gebouwd in maximaal 2 bouwlagen met kap.

Locatie Schoolstraat

De locatie aan de Schoolstraat zal gefaseerd worden ontwikkeld. Eerst zal ontwikkeling plaatsvinden van het sportveld naast de basisschool. Intentie is om hier 24 appartementen te bouwen, die zich oriënteren op de Schoolstraat en de huidige ontsluiting die tussen de school en de sportvelden loopt. Deze ontsluiting vormt de grens tussen fase 1 (sportvelden) en fase 2 (terrein huidige basisschool Willem Alexander).

De appartementenbebouwing bestaat uit 3 woonlagen. Aan de achterzijde (noord- en westzijde) bestaat het gebouw uit een L-vorm in drie bouwlagen met plat dak. Aan de voorzijde (de zuidzijde aan de Schoolstraat en de ontsluitingsweg aan de oostzijde van fase 1) zijn hier losse volumes in twee lagen met hoge (bewoonde) asymmetrische kap ‘overheen’ geschoven. Hierdoor toont het appartementengebouw aan de voorzijde kleinschalig en vindt het aansluiting bij de dorps maat van Haaften.

5.1.2 Verkeer

Ontsluiting

Het noordelijk plandeel zal worden ontsloten op de Dutry van Haaftenstraat en het zuidelijk plandeel op de Schoolstraat. Beide straten sluiten direct aan op de Bernhardstraat en de Enggraaf, die binnen Haaften de belangrijkste noord-zuidverbindingen vormen.

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 nieuwe woningen. Voor de woningen in het plandeel aan de Dutry van Haftenstraat geldt, conform de gemeentelijke parkeernormen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. In principe zal het parkeren op eigen terrein worden opgelost, zodat de parkeerdruk op de bestaande openbare ruimte niet toeneemt.

Voor het plandeel aan de Schoolstraat is door het college van B&W besloten om een parkeernorm van 1.7 parkeerplaats per woning op eigen terrein toe te passen, omdat het hier om gestapelde woningen gaat. Door het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek), het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte zijn in het kader van de aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) parkeerkencijfers uitgebracht (laatstelijk in de CROW publicatie nr. 317 van oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze parkeerkencijfers komen voor Haften, dat is aan te merken als 'niet stedelijk gebied' uit op gemiddeld 1.7 parkeerplaatsen voor gestapelde woningen.



Zuidgevel



Oostgevel
Bouwplan locatie Schoolstraat



Fragment noordgevel

5.2 Functioneel

Door middel van de toevoeging van nieuwe woningen krijgt het plangebied een woonfunctie. Dit sluit goed aan op het woonkarakter van de naoorlogse woonuitbreiding van Haaften, waar de Dutry van Haaftenstraat en Schoolstraat deel van uitmaken.

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) 2012. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Maatschappelijk

In deze bestemming is de vigerende bestemming ‘maatschappelijk’ uit het vigerende bestemmingsplan Kern Haaften overgenomen. Over de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid gelegd, waarmee het mogelijk is om de bestemming te wijzigen naar de een woonbestemming.

6.2.2 Woongebied – 1

De gronden met de bestemming ‘Woongebied – 1’ zijn bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Voor de beroepsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen, ontsluitingswegen, parkeer-voorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd.

Met het oog op de gewenste flexibiliteit zijn de ontsluitingswegen niet in het nieuwe woongebied aangegeven

Eveneens vanwege de gewenste flexibiliteit bij de uitwerking van de bouwplannen zijn binnen deze bestemming ook geen bouwvlakken opgenomen. Wel zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot de situering van de woningen op het bouwperceel, waaronder de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aangegeven, evenals het maximum aantal woningen.

Voor bijgebouwen zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen.

6.2.3 Woongebied – 2

De gronden met de bestemming ‘Woongebied – 2’ zijn bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Voor de beroepsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen, ontsluitingswegen, parkeer-voorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen gestapelde, vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd.

Met het oog op de gewenste flexibiliteit zijn de ontsluitingswegen niet in het nieuwe woongebied aangegeven

Eveneens vanwege de gewenste flexibiliteit bij de uitwerking van de bouwplannen zijn binnen deze bestemming ook geen bouwvlakken opgenomen. Wel zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot de situering van de woningen op het bouwperceel, waaronder de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelgrenzen. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aangegeven, evenals het maximum aantal woningen.

6.2.4 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

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

In zijn vergadering van 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om te starten met de voorbereiding van de bouw van het Kulturhus in Haaften. De oplevering van het Kulturhus vindt volgens planning plaats in oktober 2013. In het vierde kwartaal van 2013 verhuizen de basisschool Willem Alexander, gevestigd aan de Schoolstraat, en de bibliotheek en de peuterspeelzaal, gevestigd aan de Dutry van Haaftenstraat, naar het nieuwe Kulturhus.

Voor de herontwikkeling van de locaties aan de Schoolstraat en Dutry van Haaftenstraat heeft de gemeente Neerijnen met Dura Vermeer Bouw Rosmalen B.V. koop-/ontwikkelingsovereenkomsten gesloten. Voor het risico van planschade heeft de gemeente Neerijnen met Dura Vermeer Bouw Rosmalen B.V. een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten.

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij, te weten Dura Vermeer Bouw Rosmalen B.V..

Notariële overdracht van de voor woningbouw bestemde gronden aan de Dutry van Haaftenstraat vindt plaats nadat tenminste 70 % van de woningen is verkocht.

Het perceel aan de Schoolstraat wordt notarieel overgedragen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden. Voor de afname van de beoogde 24 (huur)appartementen met bijbehorende voorzieningen heeft Dura Vermeer Bouw Rosmalen B.V. een overeenkomst gesloten met Woonstichting De Kernen te Beneden - Leeuwen.

Het risico voor de gemeente Neerijnen en Dura Vermeer Bouw Rosmalen B.V. is daardoor beperkt. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haaftenstraat' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegd in de periode van 24 mei 2013 tot en met 4 juli 2013.

Er is een gezamenlijke inspraakreactie van diverse bewoners van de Dutry Van Haaftenstraat ontvangen. Daarnaast is overleg gevoerd met het waterschap. Naar aanleiding van dit overleg is de toelichting aangepast.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in het 'Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haaftenstraat' samengevat. Deze notitie is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

7.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haaftenstraat' heeft van 9 augustus 2013 tot en met 19 september 2013 voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Neerijnen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan. De nota van zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het bestemmingsplan is op 28 november 2013 ongewijzigd vastgesteld.

Op voorliggend bestemmingsplan is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat ingeval van beroepsprocedures:

- de belanghebbende in het beroepschrift moet vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- de belanghebbende binnen de beroepstermijn moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit (na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd; het beroep is dan niet ontvankelijk);
- de Raad van State het beroepschrift versneld behandelt.