

GEMEENTE NEERIJNEN

Bestemmingsplan De Klingelenberg te Tuil

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Opgave	3
1.2.	Aanleiding.....	3
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4.	Planproces	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Omgeving Tuil	7
2.2.	Het dorp Tuil.....	7
2.3.	Camping “De Klingelenberg”	9
2.4.	Vigerend bestemmingsplan.....	10
3.	KADER	11
3.1.	Rijksniveau	11
3.2.	Provinciaal niveau	11
3.3.	Gemeentelijk niveau.....	13
3.4.	Planologisch kader gemeente Neerijnen	14
3.5.	Randvoorwaarden en uitgangspunten gemeente Neerijnen.....	15
4.	GEBIEDSVISIE.....	17
4.1.	Ligging in omgeving	17
4.2.	Ontsluiting	17
4.3.	Randen	18
4.4.	Interne opzet	19
4.5.	Bouwprogramma	20
4.6.	Voorzieningen	21
4.7.	Groenplan openbare ruimte	22
5.	MILIEUASPECTEN	23
5.1.	Water	23
5.2.	Bodem	23
5.3.	Hindercirkels.....	24
5.4.	Geluid	24
5.5.	Externe veiligheid	25
5.6.	Luchtkwaliteit.....	25

6.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	27
6.1.	Cultuurhistorie	27
6.2.	Archeologie	27
7.	NATUURTOETS.....	30
7.1.	Vogel- en Habitatrichtlijn	30
7.2.	Flora- en faunawet	30
7.3.	Het plangebied	31
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
9.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
9.1.	Inleiding	34
9.2.	Algemene toelichting verbeelding	34
9.3.	Algemene toelichting regels	34
9.4.	Toelichting bestemmingen	36
10.	OVERLEG & INSPRAAK.....	39
10.1.	Vooroverleg	39
10.2.	Zienswijzen	39

1. INLEIDING

1.1. Opgave

Voorliggende toelichting bevat de uitgangspunten voor de realisatie van een woongebied met eventueel voorzieningen op de locatie “De Klingelenberg” te Tuil in de gemeente Neerijnen. Meer specifiek richt het bestemmingsplan zich op een gedetailleerde regeling voor de eerste fase van deze ontwikkeling, zijnde het zuidwestelijke deel van het plangebied en een uit te werken bestemming voor fase 2 en 3.

Op de locatie was tot voorkort een camping gevestigd. Het plangebied voor het stedenbouwkundige plan valt samen met de begrenzing van de camping. Bij de ontwikkeling van deze locatie moet rekening gehouden worden met ontwikkelingen in de regio. Het nieuwe woongebied moet o.a. stedenbouwkundig en verkeerskundig een goede aansluiting krijgen met het bestaande dorp Tuil.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden voor de realisatie van woningen op bedoeld perceel.

Aangezien voorliggende bestemmingsplan de gedetailleerde juridische regeling bevat voor fase 1 van plan De Klingelenberg, maar opeenvolgend ook fase 2 en 3 uitgewerkt zullen worden, is in voorliggende toelichting de ontwikkeling van bouwplan De Klingelenberg als totaalontwikkeling beschreven. Dit om de samenhangen tussen fase 1 en de andere fases inzichtelijk te maken en helderheid te scheppen over het beoogde eindbeeld. T.z.t. zal de uit te werken woonbestemming voor fase 2 en 3 worden geëffectueerd.

1.2. Aanleiding

De projectontwikkelaar V.O.F Klingelenberg heeft het initiatief genomen om op het perceel van camping “De Klingelenberg” een woongebied met eventueel voorzieningen te ontwikkelen.

De camping is niet langer levensvatbaar en komt in aanmerking voor omzetting naar een andere functie. Het terrein met een totale omvang van 8,8 ha is geschikt voor woningbouw op basis van de ligging tegen de bebouwde kom van Tuil en binnen de door de gemeente en de provincie overeengekomen rode contour (vastgelegd in de streekplanuitwerking zoekzones, zie het beleidskader).

Door de provincie is dit initiatief ‘geadopteerd’ en zij heeft bij de gemeente erop aangedrongen dit plan voortvarend ter hand te nemen.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor het volledige plan Klingelenberg ligt aan de oostzijde van het dorp Tuil. Aan de westkant grenst het plangebied aan de Haarstraat. Zuidelijk wordt het gebied begrensd door de provinciale weg (Steenweg).

Ten noorden van het plangebied ligt een begraafplaats en een weiland. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Slimwei dat van het plangebied gescheiden wordt door de Culemborgse Trekvaart.

Voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op fase 1, 2 en 3 van het plan, zijnde de woningbouwontwikkeling fase 1, gelegen ten zuidwesten van de hoofdverkeersdrager in het plan, waarvoor een gedetailleerde regeling is opgenomen (zie contour op navolgende afbeelding) en fase 2 en 3 waarvoor een uit te werken woonbestemming is opgenomen.



Gebied De Klingelenberg met fase 1 bestemmingsplan (rode contour)

1.4. Planproces

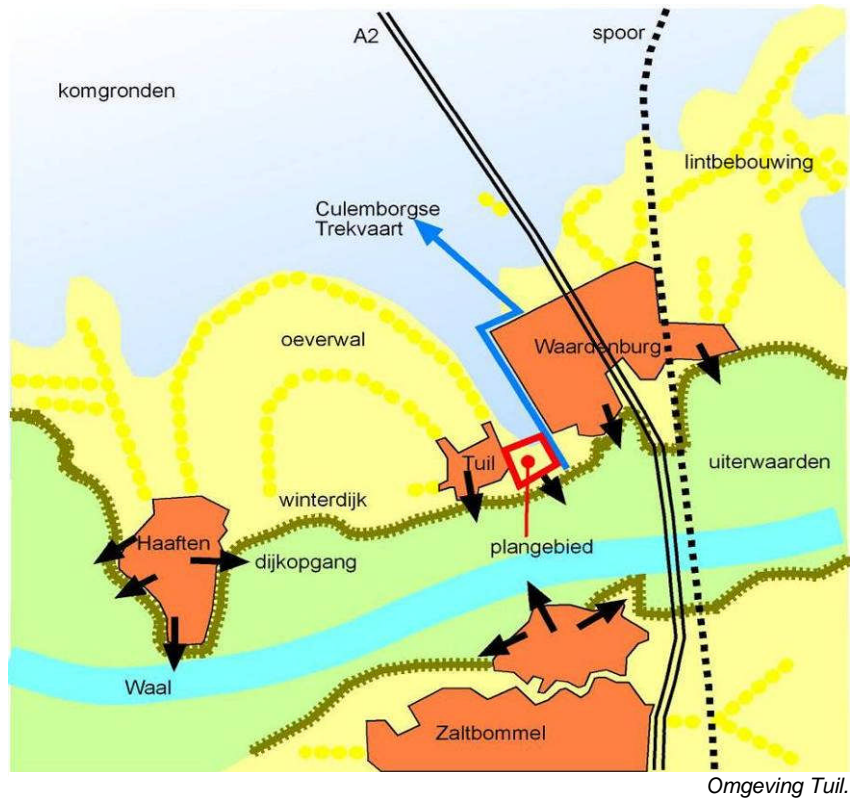
Voor de realisatie van het in deze toelichting beschreven woningbouwplan is het noodzakelijk de bestemmingsplanregeling aan te passen. Gemeente, provincie en initiatiefnemers hebben gezamenlijk bepaald dat de beoogde fasering van de bouwopgave en concretisering per fase naar definitieve bouwplannen procedureel het beste kan worden vervat in een gedetailleerd bestemmingsplan voor de eerste bouwfase en een uitwerkingsplicht voor fase 2 en 3.

Voor het bestemmingsplan wordt een 'goede ruimtelijke onderbouwing' vereist. De basis hiervoor is voorliggende toelichting. Daaraan zijn toegevoegd:

- Het beeldkwaliteitplan (Pouderoyen Compagnons, december 2007);
- Het stedenbouwkundige plan (kaart), waarop de hoofdstructuur van het plangebied tot het niveau van het stedenbouwkundig plan is weergegeven (Pouderoyen Compagnons, december 2007);
- Het groenplan (Donker, december 2007);
- Onderliggende onderzoeken (uitdieping van de relevante planologische aspecten): advies ontsluiting, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, onderzoek flora en fauna, akoestisch onderzoek, onderzoek luchtkwaliteit en waterparagraaf.

1.5. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een gebiedsbeschrijving van het plangebied en de directe omgeving. Het beleids- en planologisch kader is in hoofdstuk 3 opgenomen. De gebiedsvisie op hoofdlijnen wordt beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten nader uitgewerkt. Vervolgens zal in hoofdstuk 6 nader ingegaan worden op de cultuurhistorie en archeologie. De flora en fauna is in hoofdstuk 7 opgenomen. In hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid behandeld. Daarna volgend de slothoofdstukken met de juridische toelichting en beschrijving van het overleg tijdens de planprocedure.



2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Omgeving Tuil

De ruimtelijke structuur van de gemeente Neerijnen, als onderdeel van het Rivierengebied, wordt bepaald door rivierbeddingen met oevers (de uiterwaarden), bebouwde stroomruggen, open komgebieden en infrastructurele doorsnijdingen van de A2 en de spoorlijn Utrecht – 's-Hertogenbosch. Het plangebied De Klingelenberg is gelegen tussen de oostelijke rand van de bestaande kern Tuil en de westelijke rand van het bedrijventerrein Slimwei te Waardenburg.

Het westelijk deel van de gemeente Neerijnen wordt gekenmerkt door een groot open komgebied met verdichte oeverwallen langs de Waal. De landschappelijke reeks rivier-uiterwaard-oeverwal-komgebied ligt hier min of meer parallel aan de rivier. De locatie De Klingelenberg is gelegen op een smalle doorsnijding van het komgebied, tussen de oeverwallen waarop Tuil en Waardenburg liggen.

In beginsel had Tuil een sterke relatie met de Waal. De structuur van Tuil is tegenwoordig meer naar binnen gekeerd, mede doordat de provinciale weg het dorp scheidt van de dijk en de rivier.

Door de nabijheid van de A2 is er ten westen van Waardenburg een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld (Slimwei). Hierdoor is de open ruimte tussen Waardenburg en Tuil verkleind, maar er is nog steeds een groenzone met daarin de Culemborgse Trekvaart die de kernen van elkaar scheidt.

Ruimtelijk is het plangebied en het omliggende stedelijk en landelijk gebied sterk verdicht. Uitzonderingen hierop zijn een smalle groenzone parallel aan de dijk, waarin de Graaf Reinaldweg / Steenweg ligt en het open komgebied ten noorden van het plangebied. Dit laatste gebied bestaat hoofdzakelijk uit open weides.

2.2. Het dorp Tuil

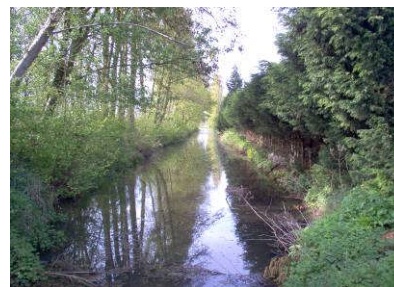
Tuil is één van de kleinere kernen in de gemeente Neerijnen. De oorspronkelijke structuur wordt gevormd door de Sint Antoniestraat en de Langstraat. De bebouwing langs deze straten heeft een sterk individueel karakter, doordat de woningen in de loop van de tijd zijn ontwikkeld en er geen programmatische bouw heeft plaatsgevonden. Als geheel vormen deze straten een harmonieus beeld. Haaks op deze wegen loopt de Kruisstraat, de Haarstraat en de Melssinghdreef. Door de dijkverzwaring is de samenhang tussen het dorp, de dijk en de rivier nu minder duidelijk.

Tuil kent een compacte ruimtelijke opzet. De kern heeft een dorpsstructuur met een typisch Betuwse opbouw van een dijkdorp met centrumvorming aan de dijk. Zoals bij veel dijkdorpen in de Betuwe ligt het (historische) centrum van het dorp niet geografisch centraal, maar aan de kernrand bij de dijkopgang.

Hier zijn veelal de eerste aanzetten tot dorpsvorming ontstaan, waar later kerk, café, school en dorpswinkel werden gevestigd; zo ook in Tuil. De uitwaaiende wegen met lintbebouwing zijn vanuit het verleden agrarisch, zo ook de achterstraat parallel aan de dijk. De bebouwing langs deze straten heeft een sterk individueel karakter, met afwisselende kaprichtingen en kapvormen, verschillende bouwhoogten, afstanden tot de weg etc. Als geheel vormen deze straten desondanks een harmonieus beeld, door de eenheid in materialisering, overeenkomstige oriëntatie op de straten en bijvoorbeeld inrichting van ruime siertuinen.



Gezicht op Tuil.



De Culemborgse Trekvaart

Haaks op de oudere linten staan de Kruisstraat en de Melssinghdreef, die meer het karakter hebben van planmatig ontwikkelde woonstraten. De variatie aan bebouwingstypen is hier veelal lager, omdat de hoofdzakelijk naoorlogse bebouwing als woonbebouwing is gerealiseerd, terwijl in de dorpslinten een sterke menging is ontstaan met agrarische en andere bedrijfsbebouwing. De naoorlogse nieuwbouwwijkjes aan de Wilhelminastraat en het zuidelijk hiervan gelegen wijkje (omgeving Bleijenburg) liggen oostelijk van de oude kern. Ten noorden van de Wilhelminastraat gaat de kern over in het landelijke gebied met boomgaarden.

Middenin de kern ligt aan de Sint Antoniestraat een boomgaard met daarin een groot aantal mooi volgroeide fruitbomen. Aan de kernranden van Tuil liggen twee begraafplaatsen. De groene zone langs de Graaf Reinaldweg, die Tuil en de camping aan het zicht onttrekken, is vanwege de aanwezigheid van kasteelfundamenten in archeologisch opzicht waardevol. Echter is de beplanting dusdanig verwilderd dat hiervan weinig elementen zichtbaar of herkenbaar zijn. Aan de noordzijde van Tuil ligt een klein speelterrein en voornamelijk in de linten is relatief veel groen aanwezig. Kenmerkend is echter dat dit veelal geen openbare groene ruimte betreft, maar particuliere terreinen. Dit is overigens 'dorps-eigen'; openbare ruimte is relatief schaars.

De oostzijde van de kern wordt nu grotendeels door camping “De Klingelenberg” begrensd. Het terrein is door groene bosschages ‘ingepakt’. Tuil heeft geen bedrijventerrein, wel ligt het in de invloedssfeer van het langs de A2 gelegen bedrijvenpark “Slimwei” te Waardenburg. Vanaf de Haarstraat is duidelijk zicht op de visueel onaantrekkelijke achterkant van dit bedrijventerrein. Tussen Tuil en Slimwei ligt de Culemborgse Trekvaart die als cultuurhistorisch waardevol object wordt aangemerkt (Bronnen: Gemeente Neerijnen, ‘Visie voor Wonen en werken 2002-2011’ en Recreatiemaatschappij Rivierengebied, ‘Een oud verbond in een nieuw verband’).

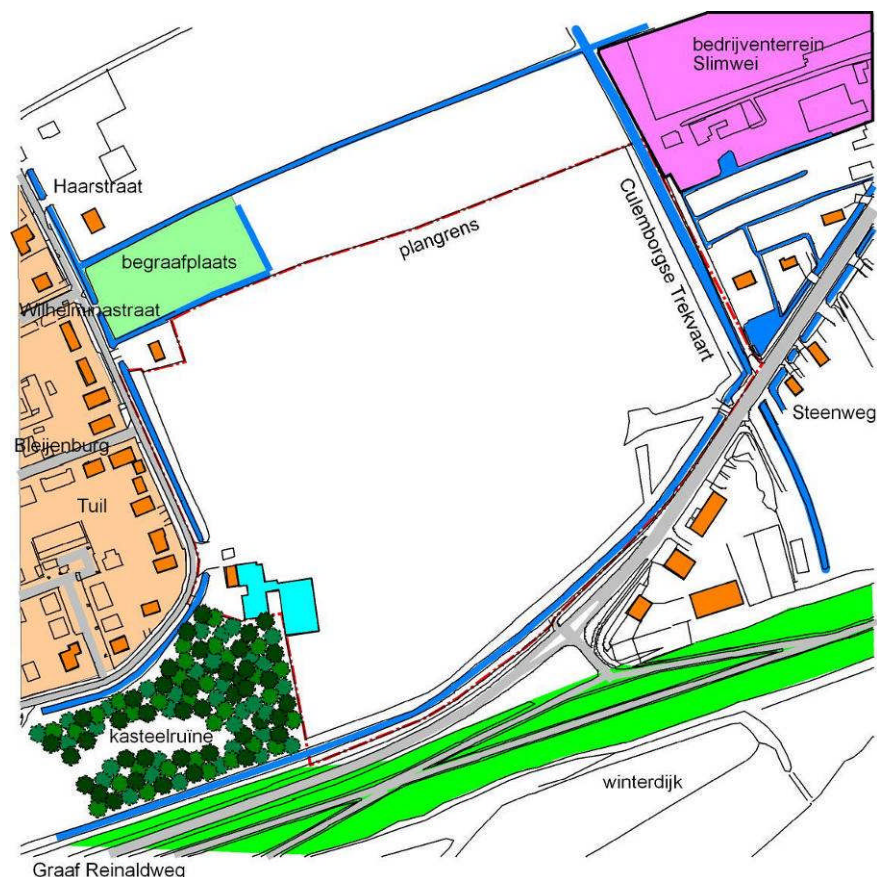
De provinciale weg kent een hoge verkeersintensiteit en vormt dan ook een barrière in ruimtelijke en milieutechnische zin (geluidshinder en verkeersveiligheid).



Camping “De Klingelenberg”

2.3. Camping “De Klingelenberg”

De camping ligt aan de rand van de kern Tuil en bedrijvenpark Slimwei en is aan alle kanten ‘ingepakt’ door groenstroken. De camping was onderverdeeld in ca 280 individuele kavels waarop particulieren een (sta)caravan geplaatst hebben. De kavels worden van elkaar gescheiden door weggetjes, bossagen en schuttingen.



Bestaande situatie camping “De Klingelenberg”

Op het terrein bevinden zich verder twee woonhuizen (Haarstraat 6 en 6a) en enkele voorzieningengebouwen zoals receptie, particulier (overdekt) zwembad en horeca. De toegang tot de camping ligt aan de Haarstraat, aan de westzijde van het plangebied.

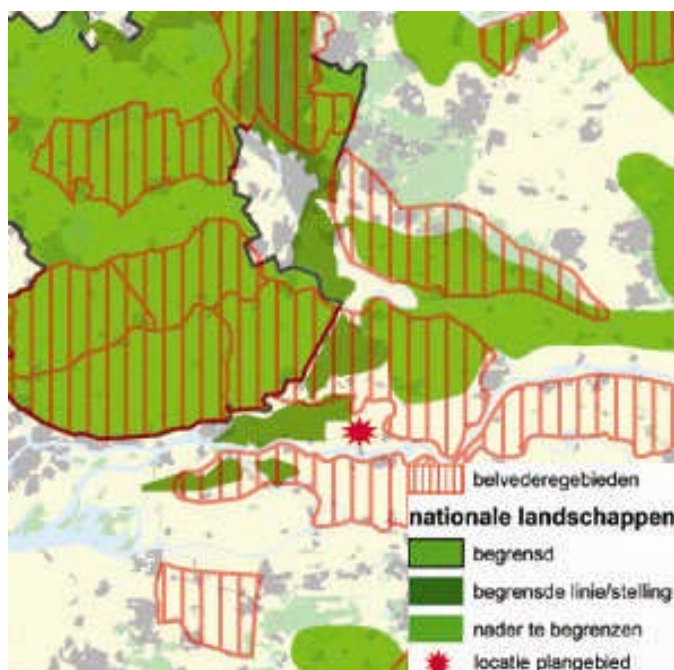
De halfverhardingen en verhardingen op het terrein zullen, evenals de aanwezige kabels en leidingen, geen goede basis vormen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied. Wel kan een deel van het bomenbestand op het terrein behouden blijven. Hierdoor kan in de nieuwe wijk op een aantal plaatsen van meet af aan al het dorpsbeeld worden versterkt met volwassen bomen. De bomen zijn overigens veelal niet ouder dan zo'n 30 jaar. Voor de locatie is een boominventarisatie uitgevoerd. In afstemming op het definitieve verkavelingsplan zal een zo groot mogelijk aantal levensvatbare bomen worden ingepast en behouden blijven.

2.4. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1973, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 november 1973.

Voor het plangebied is de bestemming "kampeerterrein" (Artikel 12) van toepassing. Binnen de bestemming zijn uitsluitend tenten en caravans toegestaan, met daaraan gerelateerde voorzieningen. Het bestemmingsplan staat de bouw van burgerwoningen niet toe. Voor fase 1 is inmiddels een Artikel 19 (oude WRO) vrijstelling verleend.

Bij de te volgen bestemmingsplanprocedure zijn de 2 bestaande woningen aan de Haarstraat (rand van het plangebied) meegenomen.



Ligging plangebied omgeven door Belvédère-gebieden

3. KADER

3.1. Rijksniveau

Nota Ruimte

Deze nota is gericht op de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte bevat de volgende hoofddoelstellingen: een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden).

Met het beleid op Rijksniveau wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van bestaand stedelijk gebied, o.a. door herstructurering van verouderd gebied. Duurzaam en zuinig ruimtegebruik zijn daarbij richtinggevend. Met voorliggende Nota van Uitgangspunten komt de gemeente Neerijnen tegemoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkeling integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, natuur, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van deze nota.

Nota Belvédère

Deze nota onderscheidt in Nederland 70 zogenaamde Belvédèregebieden waarvoor, naast een cultuurhistorische identiteitsbeschrijving, een inventarisatie van beleidskansen en voorstellen voor een beleidsstrategie zijn opgenomen. Een groot deel van de gemeente Neerijnen, met name het oostelijk deel, behoort tot het Belvédèregebied Tieler- en Culemborgerwaard. Het plangebied valt buiten dit aangewezen gebied. Ook dan moet er zorgvuldig worden omgegaan met cultuurhistorische structuren en elementen.

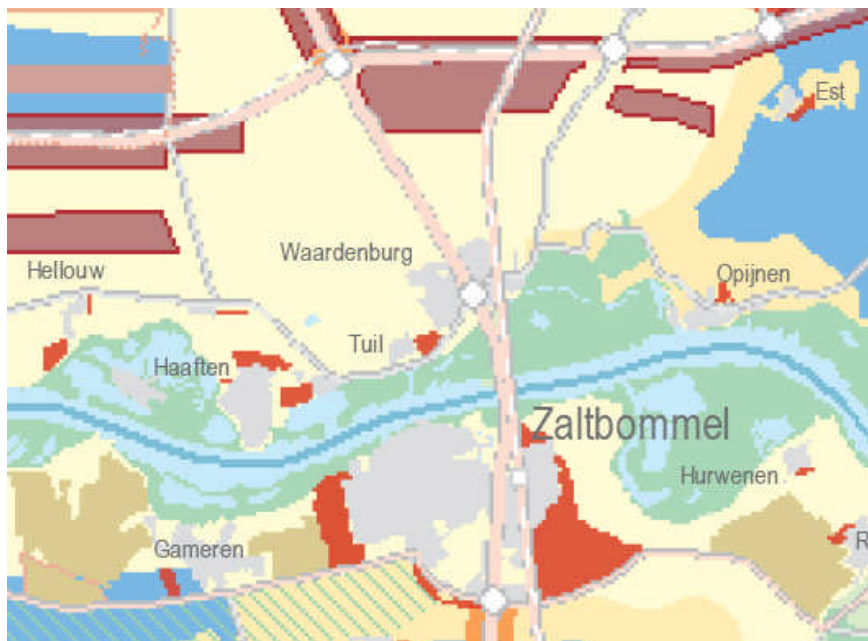
3.2. Provinciaal niveau

Het provinciale streekplan wordt aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland 2005

Het plangebied is door de provincie aangewezen als zoekzone stedelijke functies. Het maakt deel uit van het Rode Raamwerk (wonen, werken en vervoer).

De provincie heeft de kwaliteitscontouren uit het Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland als zoekzones voor stedelijke functies overgenomen in de uitwerking zoekzones van dit streekplan en aangeduid op de beleidskaart 'Ruimtelijke ontwikkeling'.



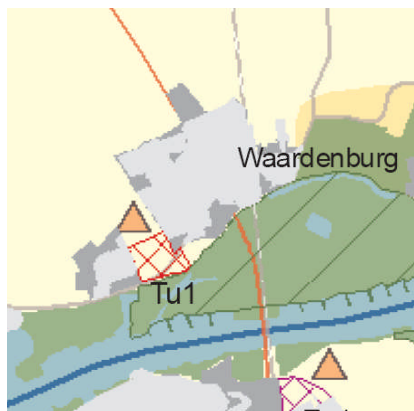
Uitsnede Streekplan beleidskaart Ruimtelijke ontwikkeling

Streekplanuitwerking zoekzones

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Het is een uitwerking van het streekplan.

Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden e.d.). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Voor deze gebieden moet nog een gebiedsplan worden gemaakt. De zoekzones zijn ruim 2 keer zo groot als nodig is. In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015).

De regio Rivierenland heeft de zoekzones voorgesteld (Experiment ruimtelijk beleid).



Fragment met plangebied

Gemeenten hebben daarbij in regionaal verband samengewerkt. Bij het bepalen van de zoekzones is rekening gehouden met de programma's voor regionale woningbouw en bedrijventerreinen. Daarnaast hebben zij hierbij de doelstellingen betrokken om woningbouw te bundelen. Bij het bepalen van de zoekzones is rekening gehouden met mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied.

De locatie De Klingelenberg is aangegeven als zoekzone wonen (zie ruitarcering in nevenstaande uitsnede). Het driehoeksymbool geeft aan dat een voortoets NB-wet noodzakelijk is. Dit is in het flora en faunaonderzoek meegenomen.

Voor de kwalitatieve invulling geldt dat er rekening moet worden gehouden met de vastgestelde behoefte aan woningtypen en prijsklassen in de regio. Tevens moet de invulling passend zijn in de kernhiërarchie en bij de kern zelf.

3.3. Gemeentelijk niveau

Visie Wonen en Werken

Dit is een gemeentelijke uitwerking van de potentiële ruimte voor de functies wonen en werken met een afweging tussen de verschillende alternatieve locaties, waarbij de voorkeur uitgaat naar inbreidingslocaties. Het plangebied is in deze nota opgenomen als één van de vier locaties met ruimtelijke mogelijkheden voor Tuil. Indien verplaatsing van de camping aan de orde is, is hergebruik voor woningbouw een goede optie. Eisen die daarbij aan de ontwikkeling gesteld worden, zijn een herkenbare ruimtelijke geleiding ten opzichte van Slimwei en een goede inpassing van de Culemborgse Trekvaart. Dit betekent investeren in een aantrekkelijke groene geleidingszone die voldoende krachtig is om ook op langere termijn een scheiding tussen Tuil en Slimwei in stand te houden.

Landschapsbeleidsplan Lingewaal en Neerijnen

Het plan schept een kader dat richting geeft aan verschillende initiatieven en maatregelen gericht op behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van het landschap.

Het plangebied valt onder de beschrijving 'Gemeente Neerijnen – Voorbeeldgebied F'. Voor de locatie worden enkele streefbeelden genoemd, zoals het ontwikkelen van een dubbele laanbomenstructuur langs de Graaf Reinaldweg/Steenweg en een enkele langs de Haarstraat. Tevens moet langs de Culemborgse Trekvaart ruimte worden opgehouden voor een groene en ecologische invulling. Het stedenbouwkundige plan zal de mogelijkheid van realisatie van deze doelstellingen niet frustreren.

Woningbehoefteonderzoek

Dit onderzoek geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor zowel de gemeente Neerijnen als de afzonderlijke woonkernen. Dat de gemeente Neerijnen een aantrekkelijke gemeente om te wonen is, blijkt uit de grote hoeveelheid starters die in de gemeente een passende en betaalbare woning zoeken. Tevens wenst een groot aantal huishoudens de volgende stap in de wooncarrière binnen de gemeente te kunnen realiseren. Ouderen hebben de wens om binnen de huidige leefgemeenschap zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

In dit onderzoek is uitgegaan van de behoefte van de bestaande bevolking. Het gaat niet in op een grotere ontwikkeling zoals voor De Klingelenberg.

Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Neerijnen

De gemeente Neerijnen legt de nadruk op de uitbreiding van woonkernen, maar daarnaast wordt ook plaats geboden voor uitbreiding en vestiging van lokale ondernemingen. Op basis van de aard en de omvang van risicobronnen in de nabijheid van kwetsbare functies kan worden gesteld dat de gemeente momenteel een relatief laag risicoprofiel heeft.

Het doel van de beleidsvisie is om een toetsingskader aan te bieden dat duidelijk maakt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De beleidsvisie focust op nieuwe situaties. De essentie van de visie is gebaseerd op beleidsuitspraken op verschillende niveaus; algemene uitgangspunten, generieke beleidsuitspraken, gebiedsspecifieke beleidsuitspraken voor de meest risicovolle bedrijven en beleidsuitspraken voor overige risicoveroorzakende activiteiten. De opbouw impliceert een steeds verdergaande uitwerking, waarbij ook voorgaande stappen van toepassing zijn. Voor de genoemde risicovolle bedrijven en de overige risicoveroorzakende activiteiten gelden bijvoorbeeld ook de algemene uitgangspunten en de generieke uitspraken.

In de paragraaf "Externe Veiligheid" van deze toelichting worden de locatiespecifieke aspecten benoemd.

3.4. Planologisch kader gemeente Neerijnen

De locatiekeuze voor woningbouw wordt door de gemeente Neerijnen gebaseerd op de meerwaarde voor de ruimtelijke-, omgevings- en/of sociale kwaliteit die een bepaalde ontwikkeling met zich mee brengt. Dit geldt ook voor de toekenning van prioriteiten die aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties wordt gegeven.

Het bouwen van woningen wordt op onderhavige locatie vanuit de volgende invalshoeken benaderd:

- De ruimtelijke geschiktheid van een locatie.
Er wordt gekeken naar de principes van zuinig ruimtegebruik en inbreiden voor uitbreiden. Locatieontwikkeling resulteert in samenhang in de ruimtelijke structuur en omgevingskwaliteit. De woonwijk moet goed inpasbaar zijn en tevens dient er een goede aansluiting met de bestaande kern plaats te vinden.
- De kwalitatieve geschiktheid van een locatie.
Het project moet invulling geven aan kwalitatieve wensen, zoals bouwen voor bepaalde doelgroepen, bereikbaarheid van de locatie per auto/openbaar vervoer.
- De milieuhygiënische geschiktheid van een locatie.
Naast het oplossen van een milieuknelpunt gaat het ook om de relatie van het plan met de laag-dynamische waarden zoals archeologie en cultuurhistorie, bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele bedrijfshinder.
- De duurzame ontwikkeling van de locatie;
Bij nieuwbouw van woningen moet aandacht worden besteed aan duurzaam bouwen. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in sociale, economische, ecologische en materiële duurzaamheid. De sociale duurzaamheid komt tot uitdrukking in de woningdifferentiatie en functiemenging, de economische in de programmatische kwaliteit en de opzet van het plan. De ecologische duurzaamheid komt tot uitdrukking in het totaal aan milieumaatregelen. De materiële duurzaamheid komt tot uitdrukking in materiaalkeuze.
- De risico's die aan het ontwikkelen van een locatie zitten.
Te denken valt aan financiële haalbaarheid, eigendomsvraagstukken, oplossen knelpunten, aandachtspunten bij het ontwikkelen en politiek-maatschappelijke wenselijkheid.

Naast deze invalshoeken gaat het ook om het versterken van de relatie tussen de kernen c.q. het wonen en de belangrijkste structuurdrager van de gemeente: de rivier en dijk. Tevens moeten waardevolle dorpsgezichten behouden blijven danwel worden hersteld. De locatie De Klingenberg zal aan deze punten voldoen.

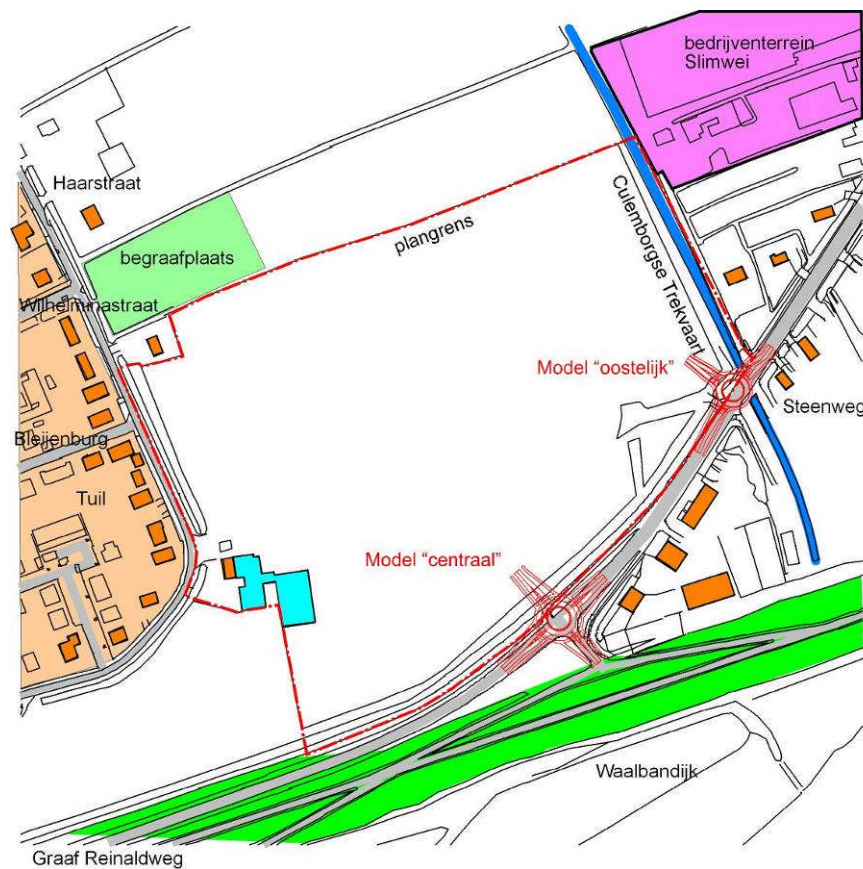
3.5. Randvoorwaarden en uitgangspunten gemeente Neerijnen

In de vergadering van Burgemeester en Wethouders d.d. 1 maart 2005 zijn de "Uitgangspunten ontwikkeling woningbouw "De Klingenberg" te Tuil" vastgesteld.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het volledige plangebied heeft de gemeente de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld:

- Het plan moet in overleg met belanghebbenden worden ingepast in de omgeving en goedgekeurd worden door de gemeente;

- Het verkeer van het plangebied mag de bestaande kern Tuil niet extra belasten en de afwikkeling van het verkeer op de provinciale weg mag de capaciteit niet overstijgen;
- De looptijd van het plan is maximaal 5 jaar;
- De woningbouw moet qua fasering worden afgestemd op de eigen en regionale woningbehoefte;
- Bij particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) moet het einde van de bouwtijd zijn vastgelegd en voor oplevering van de infrastructuur zijn afgerond;
- De mogelijkheid voor cascobouw moet worden opgenomen;
- De toewijzing van woningen gebeurt volgens de gemeentelijke verkoopvoorwaarden 1992 (incl. aanvullingen en uitzonderingen);
- De woningen/kavels moeten gefaseerd worden aangeboden aan de gegadigden, conform van toepassing zijnde verkoopvoorwaarden;
- Bij de realisatie van het plan moeten aspecten van duurzaamheid en veiligheid zijn verwerkt, zoals het politiekeurmerk;
- Voor wat betreft inrichtingseisen heeft de gemeente een programma van technische eisen opgesteld waaraan voldaan moet worden.
- Speelvoorzieningen moeten met participatie van belanghebbenden worden ontwikkeld en gerealiseerd volgens de 3% norm van Jantje Beton;



Plangebied met de ontsluitingsmodellen indicatief weergegeven

4. GEBIEDSVISIE

4.1. Ligging in omgeving

Het plangebied moet bij de bestaande kern betrokken worden, waardoor er een ruimtelijke aaneenschakeling plaatsvindt. Voor de ontwikkeling van het plangebied zal inspiratie gehaald worden uit de ligging bij de rivier met herkenbaar groen, het bebouwde front aan de dijk en dorps kenmerken in de vormgeving van openbare ruimte en bebouwing. De trekvaart neemt een bijzondere plaats in bij de ontwikkeling van het plangebied. Doordat deze vaart ook in cultuurhistorische zin waardevol is, blijft deze structuurdrager in een ruime groenzone. Door het ontwikkelen van deze zone blijft er een duidelijke scheiding tussen de dorpskern Tuil en het bedrijvenpark Slimwei.

4.2. Ontsluiting

Met de ontwikkeling van het plangebied zullen er extra verkeersstromen gegenereerd worden. Om er zorg voor te dragen dat de bestaande kern Tuil hier niet extra door wordt belast, zal er een extra aansluiting op de provinciale weg N830 (Steenweg) komen.

Er zijn hiervoor twee alternatieven onderzocht, namelijk:

- een centrale aansluiting vanuit het plangebied, ter hoogte van de bestaande aansluiting van de Waalbandijk.
- een perifere aansluiting ter hoogte van de Culemborgse trekvaart.

De voorkeur gaat uit naar de centrale ligging (zie advies Goudappel Coffeng, 25 mei 2005), zodat deze kan worden gecombineerd met de bestaande aansluiting van de Waalbandijk tot één rotonde. Op deze manier is het scheiden van gemotoriseerd en langzaam verkeer mogelijk, waarbij wel een concentratie van auto-aansluitingen en fietsoversteek nagestreefd moet worden. Door deze ontsluiting is het denkbaar dat ook herkomst-/bestemmingsverkeer van bestaand Tuil gebruik zal maken van deze ontsluiting.

Een ander voordeel is dat bij het model 'centraal' het aansluitpunt op een grotere afstand zal liggen van bestaande woningen en tuinen dan het 'oostelijke' model. Model 'centraal' biedt dan ook meer mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing, omdat naast ruimte voor het technisch noodzakelijke profiel ook de inrichting van de aangrenzende ruimte mogelijk is.

Uit het oogpunt van cultuurhistorie gaat de voorkeur eveneens uit naar het model van de centrale ligging, omdat daarbij de historische samenkomst van routes en samenhang tussen dorp en dijk de vormgeving van een nieuw kruispunt kan inspireren. Daarnaast zal het model 'oostelijk' in beginsel de herkenbaarheid van de Culemborgse Trekvaart als cultuurhistorisch waardevol landschapselement aantasten.

Aangezien de nieuwe ontsluiting de toegang moet zijn tot nieuw Tuil (en niet tot het bedrijventerrein Slimwei), is het gewenst om de toegang ook ruimtelijk onderdeel te laten zijn van de structuur van het woongebied. Model “centraal” beantwoordt hieraan. Model “oostelijk” resulteert in een minder wenselijke dorpsentree ter hoogte van de scheiding tussen Tuil en Waardenburg. De ruimtelijk beoogde scheiding wordt daarmee functioneel ontkend. Daarnaast is het ruimtelijk onduidelijk welke stedelijke gebieden ter plaatse ontsloten worden: alleen De Klingelenberg, alleen Slimwei, of beide gebieden? In geval van realisatie van model “oostelijk” ontbreekt de kans om een functionele binding te maken tussen de dijk en De Klingelenberg. Ter hoogte van de trekvaart is het vanwege de afstand tussen het plangebied en de dijk en de particuliere eigendommen ter plaatse onmogelijk deze relatie te realiseren.

Bij voorkeur maakt de aan te leggen rotonde onderdeel uit van het aanhechtingspunt van De Klingelenberg op de Waalbandijk. Model “centraal” maakt het mogelijk om ter plaatse een verkeerskundige toegang van nieuw Tuil te realiseren, met beeldbepalende bebouwing van dorpse schaal en karakter, open zichtrelaties tussen het woongebied en de dijk en inrichting van groene ruimtes tussen de dorpsentree en de dijk.

De provincie staat achter het besluit voor de centrale ontsluiting. Deze ontsluiting leidt tot een centraal in de wijk gelegen lintstructuur, die de scheiding vormt tussen bouwfase 1 (zuidwestelijk van dit lint) en de fases 2 en 3 (noordelijk en oostelijk van dit lint).

In het dorp Tuil zal de maximum snelheid 30 km/uur bedragen.

4.3. Randen

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door een sloot met de begraafplaats. Aan deze rand moet een goede afronding komen van het woongebied. Te denken valt aan een groene zone. De woonwijk zal zich in ieder geval niet op de begraafplaats richten. Tevens grenst het plangebied in het noorden aan de open weilanden (komgronden), waar de weidsheid behouden moet blijven.

Aan de oostkant van het plangebied is zicht op de achterkanten van het bedrijventerrein Slimwei. Deze zone zal een ruimtelijke scheiding tussen Tuil en Slimwei in stand houden. Het is de bedoeling om deze bedrijven aan het zicht te onttrekken door middel van beplanting langs de Culemborgse Trekvaart. Gedacht kan worden aan een combinatie met een wandelpad, bomerij en misschien in de toekomst een recreatieve/toeristische functie. Recreatiemaatschappij Rivierengebied stelt – zo is gebleken na overleg - geen eisen aan de ontwikkeling, maar stelt elke vorm van aandacht zeer op prijs.



Gebiedsvisie

Doordat de trekvaart door verschillende eigendomsgebieden loopt is het zo goed als onmogelijk om de oude functie weer terug te krijgen. Dat is daarom ook niet de opzet.

Ten zuiden van het plangebied ligt een groenzone die de locatie scheidt van de provinciale weg N830. Om de relatie met de dijk te versterken/herstellen moeten de woningen naar de provinciale weg toe gericht worden, waardoor het gezicht op Tuil versterkt wordt. Aan deze zijde komt de entree voor het plangebied te liggen.

Aan de westkant van het plangebied dient functioneel en stedenbouwkundig aansluiting gezocht te worden bij de bestaande structuur aan de Haarstraat. Dit houdt in dat de korrelgrootte, het beeld en de sfeer van het plangebied aan deze zijde moeten aansluiten bij dit dorpslint, waarbij het veelal eenzijdig bebouwde straatbeeld veranderd in een tweezijdig bebouwd lint. Daarnaast dienen meerdere doorsteken voor verkeer tussen oud en nieuw Tuil te worden gerealiseerd.

4.4. Interne opzet

In het plangebied zal een woonwijk en mogelijk een lokale voorziening (detailhandel, dienstverlening o.i.d.) worden ontwikkeld, waarbij de vestiging van een supermarkt wordt uitgesloten. De realisatie van een woongebied is in de bestuursopdracht geformuleerd; de wenselijkheid van voorzieningen zal uit planologisch onderzoek moeten blijken en de haalbaarheid moet voortkomen uit de marktvrage. Voorzieningen zijn daarmee geen vereist onderdeel van de plannen.

In het stedenbouwkundig plan is hier de ruimte voor open gehouden in de tweede of derde fase van de bouw.

De hierna beschreven structuur op hoofdlijnen is nader uitgeschreven in het beeldkwaliteitplan voor de locatie. Dorpslinten zijn de structuurdragers voor De Klingelenberg, waaraan woonstraten zijn opgespannen. De hoofdontsluiting in de vorm van een nieuw lint zal een ruim, groen profiel krijgen, passend in een dorps karakter. In het openbaar gebied zal ruimte worden opgenomen voor water, parkeren en speelvoorzieningen. De woonstraten hebben een meer compact en besloten karakter.

Om een gemêleerd woongebied te kunnen realiseren, zal er voor verschillende doelgroepen worden gebouwd. Mede door deze differentiatie is het mogelijk om het karakter van een dorp in deze grootschalige uitbreiding van Tuil te realiseren.

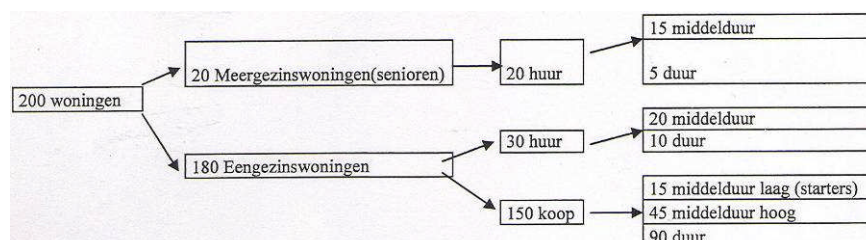
Eventuele voorzieningen kunnen in de zone langs de provinciale weg worden gesitueerd om deze goed bereikbaar te maken. Tevens kan de toegang tot het plangebied extra benadrukt worden door voorzieningen in de vorm van een markant gebouw een herkenbare plek te geven.

De bestaande woningen aan de Haarstraat 6 en 6a dienen ingepast te worden in de verkaveling. Er is gepoogd het particuliere zwembad in stand te houden, maar er zijn geen kandidaten gevonden die de exploitatie wilden overnemen.

4.5. Bouwprogramma

Het stedenbouwkundig plan zal moeten uitwijzen hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden, waarbij wordt uitgegaan van minimaal 150 en maximaal 200 woningen, zoals ook in de bestuursopdracht is geformuleerd. Het aantal hangt mede samen met de (on-)mogelijkheid het zwembad te behouden.

Conform de provinciale taakstelling dient ca. 30% van de woningen in de regio in de huursector opgericht te worden. Aangezien de grotere gemeenten in West-Betuwe (Culemborg en Geldermalsen) hun programma hebben bijgesteld naar meer huur, kan op de locatie Tuil volstaan worden met een percentage aan huurwoningen van ca 25%. E.e.a. is afgesproken in regioverband. De bestuurlijk vastgelegde verdeelsleutel ziet er als volgt uit:



Overigens zijn de genoemde percentages een voorlopige intentie. De exacte verhoudingen worden per uit te werken bouwfase bepaald. Er zullen minimaal 10 vrije kavels in het stedenbouwkundig plan worden opgenomen. Er is op basis van de gemeentelijke inschrijvingslijst voldoende vraag naar vrije kavels in Tuil. Ook het aantal vrije kavels zal per uit te werken bouwfase exact worden vastgelegd, maar in ieder geval over bouwfasen worden verdeeld.

4.6. Voorzieningen

Basisschool

Met de ontwikkeling van de locatie zal de bevolking van Tuil uitbreiden, waardoor de bestaansfunctie van de “Christelijke Basisschool de Klingelenburg”, gelegen aan de Haarstraat 2, verzekerd is. De basisschool zal zelfs met vier lokalen uitbreiden tot 2015. Hiervoor zijn, indien de bestaande locatie daarvoor onvoldoende geschikt is, mogelijkheden in het plangebied.

Spelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt er van uitgegaan dat van het totale perceeloppervlak 3% speelvoorziening moet zijn. De zuidelijke en oostelijke groenzones zijn eveneens geschikt als speelruimte, maar deze zijn hier niet specifiek voor ingericht. Aan de norm zal ruimschoots worden voldaan.

Zorgwoningen

Naar aanleiding van de inventarisatie van het project wonen, zorg, welzijn en de ontwikkeling van de woonzorgzones is er voor Tuil behoefte aan 5 woningen die zich lenen voor wonen en zorg (wonen plus).

Zwembad

In het plangebied ligt een overdekt zwembad. Voor het in stand houden van dit zwembad zijn geen kandidaten gevonden die het willen overnemen. Het bad zal daarom worden gesaneerd.

Andere voorzieningen

In het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor lokale dienstverlener/detailhandel, waarbij een supermarkt wordt uitgesloten. Naast deze oppervlakte moet er ook rekening gehouden worden met parkeernorm van vier parkeerplaatsen per 100 m² bvo die verbonden is aan een eventuele voorziening. Mocht een dergelijke voorziening er komen, dan dient deze in fase 2 of 3 van de ontwikkeling te worden meegenomen.

4.7. Groenplan openbare ruimte

Door bureau Donker is een groenplan uitgewerkt voor het plangebied. Daarin is aangegeven hoe de wijk beleefd zal worden bij de aanplant van zowel groen in de openbare ruimte als groen dat op particulier terrein zal ontstaan.

Dit groenplan is ter toetsing in het voortraject aan de gemeente voorgelegd en vervolgens bijgesteld. Het groenplan is zowel op de ruimtelijke kwaliteit getoetst als op aanleg, beheer en onderhoud.

Doordat in de eindfase van planvorming de wadi's zijn vervallen, heeft het centrale lint ook een meer verdicht karakter gekregen, door het aanbrengen voor grotere groepen bomen. Het plan (versie december 2007) is hieronder weergegeven.

Aan de oostelijke zijde van het plangebied wordt een retentievijver aangelegd, ter compensatie van de toename in verhard oppervlak.



5. MILIEUASPECTEN

5.1. Water

Het aspect water is door Grontmij uitvoerig onderzocht en besproken met de gemeente en het waterschap. Op basis hiervan zijn de eisen en randvoorwaarden bepaald voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Na de doorwerking in het verkavelingsplan heeft Grontmij het volledige watersysteem kwalitatief en kwantitatief definitief uitgewerkt in een waterparagraaf, die in een separate rapportage is vevat. In afstemming hiermee wordt het rioleringsplan uitgewerkt.

Over het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Naar aanleiding van dit overleg worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan de volgende toevoegingen gedaan aan de waterparagraaf

De retentievijver in het oosten van het plangebied is bestemd als 'Water' en is daarmee direct bestemd (niet langer onderdeel van de uitwerkingsplicht). Deze zal na oplevering de status van A-watgang krijgen.

De legger van het waterschap is niet in voorliggend bestemmingsplan verwerkt, waardoor dubbele regelgeving en onduidelijkheid worden voorkomen.

Er is in voorliggend plan niet langer een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' opgenomen voor de beschermingszone van de A-watgang aan de westkant van de Haarstraat. Dit omdat deze bescherming in de Keur van het waterschap is opgenomen.

5.2. Bodem

Door het bureau van Dijk geo- en milieutechniek b.v. is een nader bodemonderzoek uitgevoerd op locatie De Klingenberg. Dit nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een eerder op de locatie uitgevoerd verkennend bodem- en asbestonderzoek. Hieruit is gebleken dat de bovenlaag van de bodem plaatselijk sterk verontreinigd is met diesel.

Op basis van de algemene verontreinigingstoestand van de bodem en de vermoedelijke omvang van de vastgestelde sterke verontreinigingen met lood, zink en diesel (puntverontreiniging) is het vermoeden van één of meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet Bodembescherming (Wbb) op het onderhavig perceel *niet* bevestigd. Derhalve bestaat er milieuhygiënisch geen bezwaar tegen de voorziene overdracht en voorziene nieuwbouw.

Het is aan te bevelen om alvorens de nieuwbouwwerkzaamheden aan te vangen de puntverontreinigingen separaat te ontgraven en af te voeren naar een grondreiniger.

5.3. Hindercirkels

Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Slimwei in Waardenburg. Op grond van het vigerende bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot categorie 3.2 (publicatie Bedrijven en milieuzonering). De hinderafstand hiervan bedraagt 100 meter, welke op de plankaart is aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding.

5.4. Geluid

Wegverkeerslawaaï

De Graaf Reinaldweg – Steenweg is de enige weg welke met de geluidszone een overlap kent met het plangebied. Het plan voorziet gefaseerd in de bouw van maximaal 200 woningen en mogelijk een school. Pouderoyen Compagnons heeft voor de locatie het akoestisch onderzoek gedaan (april 2007).

De verkeersgegevens met betrekking tot de Graaf Reinaldweg – Steenweg zijn ontleend aan het Gelders Verkeer (de wegeigenaar, Provincie Gelderland). De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen en mogelijk scholen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Graaf Reinaldweg – Steenweg (voorzien van stilasfalt en sma) de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt en wel met 6 dB op een appartementencomplex met 10 appartementen, 1 dB op twee grondgebonden woningen en met 8 dB op de mogelijke voorziening (Hallehuis).

Voor deze woningen en eventueel voor de voorziening (afhankelijk van de aard) dient door Burgemeester en Wethouders van Neerijnen een hogere grenswaarde verleend te worden. De vaststelling van de hogere waarde dient voor de vaststelling van de bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen die voor de verschillende bouwfases zal plaatsvinden, te zijn verkregen.

Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch heeft een onderzoekszone van 600 meter. Het plangebied ligt op ongeveer 800 meter van de spoorlijn. Derhalve is een onderzoek niet noodzakelijk.

5.5. Externe veiligheid

Over de A2 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszone.

Op het bedrijventerrein Slimwei is een autodemontagebedrijf gevestigd met op het achterterrein een ondergrondse tank van 15 m³ waarvoor een provinciale vergunning is afgegeven (Besluit Opslaan Ondergrondse Tanks). De tank heeft aldus geen gevolgen voor het plangebied.

De Regio Rivierenland heeft het risico van vervoer gevaarlijke stoffen over water, weg en spoor in beeld gebracht voor het plangebied. Daarbij is geconcludeerd dat de oriënterende waarden niet worden overschreden.

5.6. Luchtkwaliteit

Cauberg-Huygen heeft in 2005 onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit en in 2007 een actualiserend onderzoek (rapport 20073022-01, gedateerd 17 december 2007). Op basis van de geldende normering is geconcludeerd dat ter plaatse van het onderzoeksgebied in de situatie na planrealisatie geen grenswaarden uit bijlage II van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor planrealisatie.

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling;

- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling kan worden gesteld van een niet-in-betekende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

6.1. Cultuurhistorie

Tussen cultuurhistorische waarden en stedenbouwkundige en landschappelijke verschijningsvorm ligt een sterke relatie. Elementen die een rol spelen bij de ruimtelijke ontwikkeling van Tuil zijn:

- de Culemborgse Trekvaart tussen Tuil en Slimwei, die sturend werkt voor de invulling van deze zone;
- de bescherming van kasteelfundamenten nabij Tuil (zuidwestelijk van het plangebied);
- (cultuur)historische dorpskarakteristieken in algemene zin;
- structuur van de bestaande lintbebouwing;
- kavelstructuur langs de oude oeverwal: noord-zuid-wegen gebogen met haakse verkaveling;
- karakteristieke elementen zoals boomgaard, haag, singel riet, etc.
- de dijk.

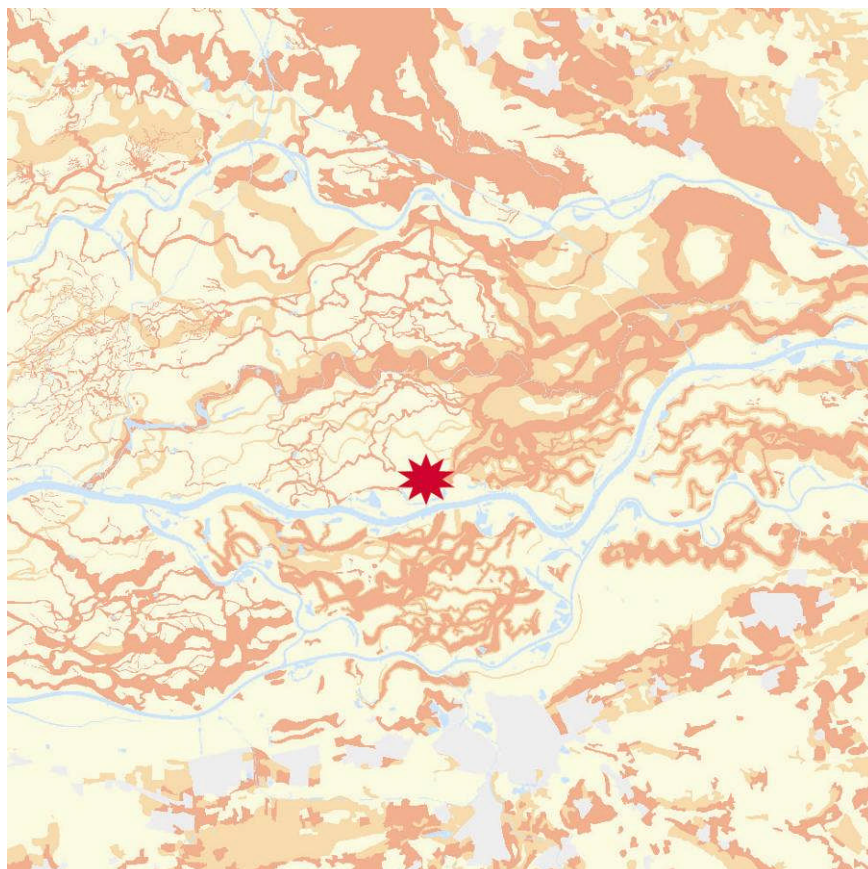
De Culemborgse Trekvaart vormde in 1694 de nieuwe trekschuitverbinding tussen Utrecht en Den Bosch. Als herinnering daaraan worden door Staatsbosbeheer op een deel van deze vaarweg (vanaf de Waardenburgse poldermolen) toeristische trekschuittochten georganiseerd. Van de grootse plannen uit de 16^{de} en 17^{de} eeuw om een nieuw kanaal te maken, is weinig terecht gekomen. Het werd duidelijk niet meer dan een zelfs voor die tijd wat primitieve verbinding te water die waarschijnlijk slechts voor regionaal verkeer werd gebruikt. De historische waarde is momenteel slechts nog toe te wijzen aan de aanwezigheid van de watergang; niet aan zijn functies of verschijning.

Voor de locatie is een inmeting van de bestaande bomen verricht en een kwaliteitsonderzoek. Gebleken is dat binnen het plangebied geen monumentale bomen voorkomen. Wel zijn er individuele bomen of boomgroepen die wellicht behouden kunnen worden. Een deel van het boombestand is dermate slecht dat behoud niet mogelijk is. Ook is het van belang om na te gaan of in principe goede bomen wel overlevingskansen hebben na bouwrijp maken en bebouwen van het terrein.

6.2. Archeologie

Naast de al bekende archeologische vindplaatsen en terreinen is een groot deel van de gemeente Neerijnen aan te wijzen als archeologisch kansrijk. In het algemeen kan gesteld worden dat tot in de Middeleeuwen hooggelegen gronden (stroomruggen en oeverwallen) de voorkeur genoten als vestigingslocaties. Op basis van deze kennis kan een indicatie geven worden of gebieden een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde hebben (van donker naar licht). Deze indicaties staan op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Voor die locaties waarvoor geldt dat er sprake is van een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde wordt nader onderzoek geadviseerd. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied ten zuiden van een stroomrug is gelegen en dat de ondergrond ter plaatse uit zogenaamde komgronden bestaat. Deze vormden in het verleden een minder aantrekkelijke vestigingsplaats. Om die reden is op de Indicatie Kaart Archeologische Waarden (IKAW) aan de gehele locatie een lage archeologische verwachting toegekend.

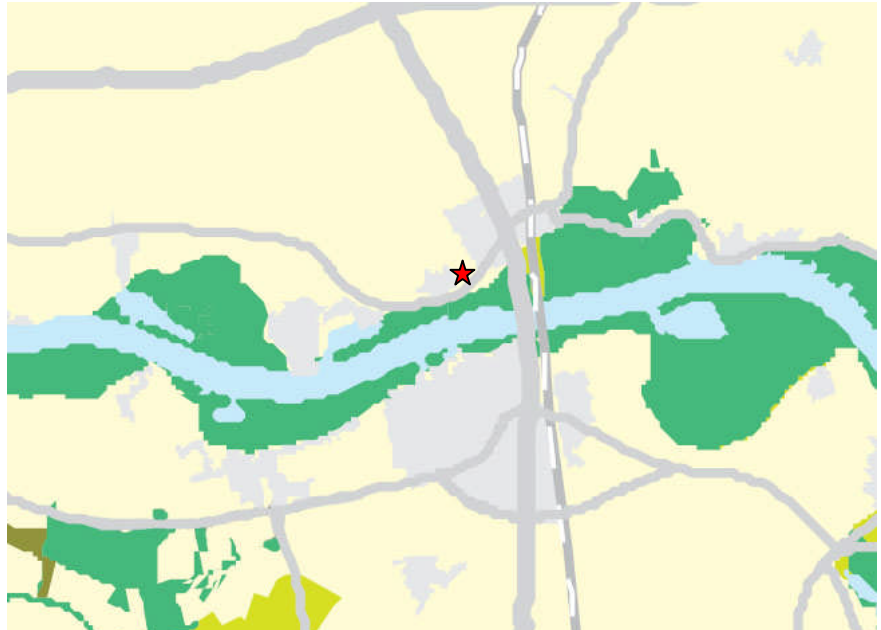


Indicatie Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op basis van de gegevens uit het Centraal Archeologisch Informatiesysteem (Archis II, maart 2005) ligt het plangebied in een gebied met lage kans op het aantreffen van archeologische waarden. Het aangrenzend terrein betreft evenwel een monument van 'hoge archeologische waarde'. De kasteelruïnes zijn in kaart gebracht, maar horen niet bij het plangebied.

Het feit dat niettemin archeologisch vooronderzoek is vereist, hangt samen met het gegeven dat in de directe omgeving van het terrein locaties van hoge archeologische waarde aanwezig zijn. Op de locatie De Klingenberg is door Jacobs & Burnier archeologisch projectbureau in maart 2005 het hierboven genoemde onderzoek uitgevoerd.

Tijdens het booronderzoek zijn echter geen archeologische waarden aangetroffen die hierop wijzen. De ondergrond bestaat uit komafzettingen. Alleen in de bovengrond zijn lokaal enkele baksteenkrumels en houtskoolbrokjes waargenomen. Deze zijn zeer waarschijnlijk sub-recent en moeten niet opgevat worden als een bewijs voor bewoning ter plaatse in het verleden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet geadviseerd.



Uitsnede EHS met plangebied

7. NATUURTOETS

7.1. Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor zijn gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Delen van het grondgebied van de gemeente Neerijnen zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Het betreft globaal de uiterwaarden bij Waardenburg, tussen Opijnen en Heesselt en bij Ophemert. De locatie De Klingelenberg ligt buiten de Vogel- en habitatrichtlijngebieden. Gelet op de afstand tot deze gebieden en aard van de ontwikkeling zal dit geen gevolgen hebben voor de bescherming van de onder de Vogel- en habitatrichtlijn vallende gebieden.

Het onderhavig plangebied is ook niet gesitueerd binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS, zie nevenstaande afbeelding). Wel is de NB-toets van belang (externe werking). Deze leidt niet tot beperkingen door of voor de planontwikkeling.

7.2. Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002 / februari 2005). Deze wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd door de Flora- en Faunawet.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling). Alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen.

7.3. Het plangebied

Door het bureau Koeman en Bijkerk BV, ecologisch onderzoek en advies is in mei 2005 een ecologisch onderzoek 'Haarstraat 6' uitgevoerd in het kader van de toetsing van de Flora- en faunawet. Op basis van een op 12 mei 2005 afgelegd veldbezoek is het plangebied aangemerkt als zijnde van vrij lage natuurwaarde en niet van groot belang voor wettelijk beschermde planten- en diersoorten.

Er worden weinig negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde flora en fauna verwacht. Tevens worden er ook geen significante negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten verwacht. Indien rond de te bouwen woningen tuinen worden aangelegd, zal het areaal aan broed/ en foerageerbiotoop voor tuin- en parkvogels in het plangebied op termijn waarschijnlijk weer gelijk worden aan het huidige. Voor schuwere bosvogels is de locatie te druk en voor vogels die afhankelijk zijn van oude bomen is de aanplant te jong.

Er bestaat echter wel een gerede kans op verstoring en vernietiging van nesten indien de voor de bouwwerkzaamheden noodzakelijk verwijdering van bomen en struiken zou plaatsvinden gedurende het broedseizoen.

Om dit tegen te gaan dient het verwijderen van bomen en struiken uit het plangebied buiten de periode 15 maart – 15 juli plaats te vinden. Het terrein is inmiddels conform deze voorwaarde voor een deel bouwrijp gemaakt.

Het valt niet uit te sluiten dat de voorgenomen werkzaamheden zullen leiden tot verstoring en vernietiging van holen van konijn, mol, egel en enkele algemene muizensoorten, die alle worden beschermd onder de Flora- en Faunawet. Het betreft hier echter alleen soorten waarvoor sinds 22 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en Faunawet wordt verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor de realisering van dit project worden door de ontwikkelende partij, V.O.F. Klingenberg en individuele particulieren (vrije kavels) gedragen.

De economische uitvoerbaarheid zal nader worden onderzocht op het moment dat de bouwplannen daartoe voldoende concreet zijn uitgewerkt. Tussen gemeente en initiatiefnemers is een realisatieovereenkomst afgesloten, waardoor voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan benodigd is.

9. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

9.1. Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijhorende verbeelding. De basis voor verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Voor de regels is aansluiting gezocht bij het Handboek (digitale) ruimtelijke plannen van de gemeente Neerijnen.

9.2. Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend conform de RO-standaarden 2008, waarbij voor de verbeelding in het bijzonder het IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang is.

De RO-standaarden 2008¹, die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp ter visie gelegd worden, schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. Ook wordt een vaste naamvoering van aanduidingen en bestemmingen voorgeschreven.

9.3. Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2008 en onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten".

Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de

¹ De RO-standaarden 2008 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>

bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;

Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak.

In de woonbestemmingen is de maatvoering van de woningen aangegeven binnen het bouwvlak door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".

- *Afwijken van de bouwregels*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- *Afwijken van de gebruiksregels*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Anti-dubbeltelbepaling*
Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene bouwregels*
In de algemene regels is een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken waarvan de maatvoering meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan. In dat geval geldt de bestaande maatvoering als maximum.
- *Algemene gebruiksregels*
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen in aanvulling op het algemene gebruiksverbod uit artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het betreft onder meer het gebruik van gebouwen of gronden ten behoeve van een seksinrichting.
- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om een bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval dat een bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan afwijken van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.
Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.
Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.
Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.
- *Slotregel*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

9.4. Toelichting bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Groen

Deze bestemming is bestemd voor het structurele groen en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, voet- en fietspaden etc. Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken e.d.
De bestemming “groen” is specifiek bestemd voor de gronden die per se groen moeten blijven en waarvan de locatie en de omvang niet ter discussie staan. Het groen dat onderdeel is van de straatindeling valt onder de bestemming “verkeer”.

Tuin

De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn bestemd tot “tuin”. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen, zijn bestemd als “verkeer”. Daarnaast valt ook het zogenaamde “snippergroen” langs de wegen en parkeerplaatsen onder deze bestemming. Binnen de bestemming zijn uitsluitend kleine gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen bouwen zijnde, toegestaan, zoals wegverlichting.

Water

De gronden ten behoeve van een retentievijver aan de oostzijde van het plangebied zijn bestemd voor Water. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is beperkt.

Wonen

De eerste fase van de in het plangebied nieuw te bouwen woningen, alsmede de bestaande woningen, zijn voorzien van de bestemming “wonen”. Voor de situering en maatvoering van de nieuwe woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande woningen, twee-aaneen (twee-onder-één-kap) of aangebouwde woningen (rijenwoningen) zijn toegestaan.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak op de verbeelding.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, en een onbenoemd deel, de zij- en achtertuinen. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

Woongebied – uit te werken

Voor fase 2 en 3 is een uit te werken woonbestemming opgenomen. Hiermee kan op dit moment reeds worden vastgelegd dat op de zodanig bestemde gronden in de toekomst woningbouw mogelijk is. Daartoe zijn op de verbeelding aanduidingen opgenomen waarin is aangegeven welke goot- en bouwhoogten worden toegestaan. Tevens is het

maximaal aantal woningen binnen de bestemming vastgelegd, alsmede het deel daarvan dat als niet-grondgebonden woningen mag worden gerealiseerd.

Door het vastleggen van het maximaal aantal woningen, de locaties waar gebouwd mag worden en de bijbehorende maximale goot- en bouwhoogten, wordt voldoende sturing gegeven aan de uitwerking. Daarbij zal het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan een belangrijke basis blijven vormen. De exacte situering van woningen, openbare ruimte etc. kan op details worden aangepast op o.a. een mogelijk veranderende marktvrage.

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een maatschappelijk voorziening met een maximale oppervlakte van 2000 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 11,5 m.

Tevens is de mogelijkheid opgenomen voor een bijzondere voorziening in de vorm van het hallenhuis nabij de rotonde.

Aan de noordoostzijde van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone' opgenomen voor de hindercontour van het bedrijventerrein 'Slimwei'. Binnen deze hinderzone dient, alvorens tot uitwerking overgegaan kan worden, aangetoond worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Tevens mogen de belangen van de aanwezige bedrijven niet worden geschaad.

10. OVERLEG & INSPRAAK

10.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland;
- VROM inspectie-Oost.

10.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf 1 april 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingplan en de gewijzigde vaststelling.