

Bestemmingsplan Molenblok Varik 2014

Vastgesteld bestemmingsplan d.d. 18 december 2014

Gemeente Neerijnen

Grontmij Nederland B.V.
Arnhem, 3 februari 2015

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan
Molenblok Varik 2014

Subtitel : Vastgesteld bestemmingsplan d.d. 18 december 2014

IMRO-code : NL.IMRO.0304.BPvarmolenblok – 1403

Projectnummer : 336980

Referentienummer : GM-0152866

Revisie : 08

Datum : 3 februari 2015

Auteur(s) : ir. G.A. Harmelink

E-mail adres : bert.harmelink@grontmij.nl

Gecontroleerd door : mr. M.I. Blokland

Paraaf gecontroleerd :



Goedgekeurd door : mr. H.G.J. Koers

Paraaf goedgekeurd :



Contact : Grontmij Nederland B.V.
Velperweg 26
6824 BJ Arnhem
Postbus 485
6800 AL Arnhem
T +31 88 811 66 00
F +31 26 445 92 81
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan.....	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.3	Begrenzing van het plangebied.....	5
1.4	Leeswijzer.....	6
2	Het plangebied.....	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Het plangebied.....	7
3	Beleid.....	12
3.1	Inleiding.....	12
3.2	Rijksbeleid.....	12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	16
3.4	Regionaal beleid.....	21
3.5	Gemeentelijk beleid.....	22
3.6	'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'.....	26
4	Onderzoeksresultaten.....	28
4.1	Inleiding.....	28
4.2	Bodemonderzoek.....	28
4.3	Archeologisch onderzoek.....	29
4.4	Natuurtoets.....	31
4.5	Waterparagraaf.....	32
4.6	Milieuaspecten.....	37
5	Het plan.....	42
5.1	Inleiding.....	42
5.2	Het beeldkwaliteitplan 2004.....	42
5.3	Het stedenbouwkundig plan.....	42
Planning	45	
5.4	Agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid.....	45
5.5	Ruimtelijke kwaliteit.....	45
5.6	Afstemming molenbiotoop.....	45
5.7	Groen en Water.....	47
5.8	Infrastructuur en parkeren.....	48
6	Juridische planbeschrijving.....	49
6.1	Inleiding.....	49
6.2	Planregels.....	49
7	Economische uitvoerbaarheid.....	52
7.1	Exploitatie planontwikkeling.....	52
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	53
8.1	Procedure.....	53
8.2	Overleg.....	53

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De veranderingen op de woningmarkt en de nieuwe inzichten uit laatste woningbehoefteonderzoeken vragen om bijstelling van de woningbouwprogrammering van de gemeente Neerijnen. Voor lopende woningbouwprojecten dienen met oog op de nieuwe woonvisie nieuwe afspraken qua aantallen en typen te worden vastgelegd. Zo ook voor het woningbouwplan Molenblok te Varik.

Ten noorden van de kern Varik was een tweetal agrarische bedrijven actief, die vanuit ruimtelijke en milieutechnische wens zijn gesaneerd. Om dit mogelijk te kunnen maken is op de vrijgekomen grond een plan voor passende stedelijke ontwikkeling opgesteld. Een eerder opgesteld beeldkwaliteitplan (2004) heeft hieraan ten grondslag gelegen.

In desbetreffend beeldkwaliteitplan wordt aangegeven dat de locatie onder specifieke randvoorwaarden kan worden ontwikkeld als woningbouwlocatie ten behoeve van de woningbehoefte van de kern Varik; het is een logische plek om de noordelijke rand van de kern met dit doel in te zetten en te komen tot een hoogwaardige afronding van de dorpskern. De ligging te midden van de begrenzingen “dorp” (Kerkstraat), Achterstraat (entree agrarisch buitengebied) en Waalbandijk (rivierdijk als prominente overgang naar het open rivierenlandschap) biedt daartoe vele middelen zonder afbreuk te doen aan het karakter van landschap en dorpsopbouw ter plekke.

Daaropvolgend zijn vele beleidsnotities en plannen ontwikkeld en vastgesteld; voor een belangrijk deel is daarbij de inbreng van de provincie Gelderland van invloed zo niet doorslaggevend geweest. Zo ontmoeten we het Streekplan Gelderland en de verschillende daaropvolgende nadere uitwerkingen, de zg. KWP's (Kwalitatief Woningbouw Programma) door de jaren heen, en beleidsstukken op meer gemeentelijk en lokaal niveau, met als meest recente en specifieke de 'Woonvisie 2012' en de uitwerking daarvan, vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 26 september 2013.

Met deze uitwerking van de woonvisie wordt aangegeven hoe de gemeente tot 2020 insteekt op woningbouw. De uitwerking zal als leidraad gebruikt worden voor differentiatie en fasering in de woningbouwprogrammering tot 2020. Deze woningbouwprogrammering wordt elk jaar geëvalueerd. Woningbouw op het Molenblok zal zich richten op de woningbehoefte binnen het cluster Ophemert en Varik.

Parallel daaraan is onder invloed van maatschappelijke, ruimtelijke, juridische en beleidsmatige overwegingen de voorgestane ontwikkeling van het “Molenblok” tot stand gebracht.

In 2005 heeft de gemeente Neerijnen een start gemaakt met de exploitatie van het plangebied, door een overeenkomst te sluiten met projectontwikkelaar VABO ontwikkeling BV.

Mede op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie en aanvullingen daarop en met inachtneming van de afspraken uit het KWP zijn partijen een gefaseerde aanpak van de woningbouwontwikkeling overeengekomen.

Ten opzichte van een eerder woningbouwplan voor deze locatie, gaat het nieuwe plan niet uit van een eindsituatie maar is de planontwikkeling sterk gefaseerd en flexibel van opzet. Dit bestemmingsplan laat zien dat voor een groot deel van het plangebied waarop het beeldkwaliteitplan 2004 betrekking heeft niet een ontwikkeling binnen tien jaar voorzien wordt. De agrarische bestemming blijft hier onverminderd van kracht.

Binnen het bestemmingsplangebied wordt onderscheid gemaakt in woningen met een directe bouwtitel (31 woningen). Voor een tiental woningen die hierbinnen vallen is qua woningtype gekozen voor een formulering van de hierop betrekking hebbende regel die uitdrukkelijk flexibiliteit beoogd. Daarnaast heeft een deel van de het gebied waarvoor de agrarische bestemming wordt gehandhaafd een wijzigingsregel opgenomen waarmee daar onder voorwaarden ten hoogste 17 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Met de projectontwikkelaar VABO ontwikkeling BV zijn afspraken gemaakt over de realisering van de woningen. De eerste 31 woningen zullen worden gerealiseerd binnen 5 jaar, waarbij de eerste 21 woningen in ieder geval binnen drie jaar worden gerealiseerd.

Met het oog op de nu beoogde ontwikkeling is de opstelling van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

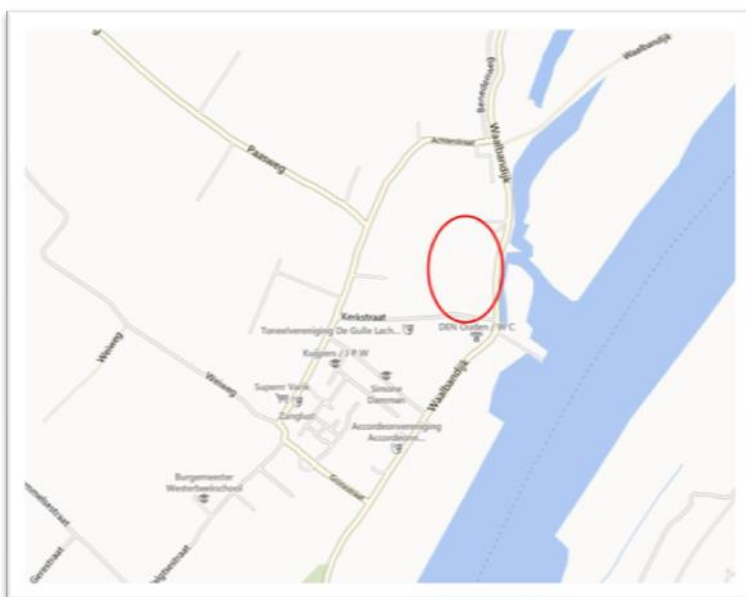
Als gevolg van juridische ontwikkelingen rond het voorgaand beoogd bestemmingsplan valt het plangebied voor het grootste deel onder het 'oude' bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Neerijnen – dit terwijl het 'nieuwe' bestemmingsplan Buitengebied in ontwerp gewijzigd is vastgesteld in april 2014. Binnen het kader van dat vigerende bestemmingsplan kan de ontwikkeling van het beoogd plan niet worden gerealiseerd. Het plangebied heeft enkel agrarische bestemmingen.

Het deel van het plangebied direct grenzend aan de Kerkstraat maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kern Varik 2004'.

Overigens wordt terzijde ook nog de noordelijk gelegen locatie met molen en molenerf verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan. Wijzigingen die zich aldaar in de tussengelegen periode op basis van bouwvergunning hebben voorgedaan worden hiermee van een planologisch-juridisch fundament voorzien.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Waalbandijk ten noordoosten van Varik. Het gebied wordt begrensd door de Waalbandijk in het oosten en de achterzijde van de bebouwing langs de noordzijde van de Kerkstraat. De noord- en westzijde zijn in de huidige situatie minder duidelijk begrensd: als noordelijke begrenzing gelden de agrarische ontsluitingsweg vanaf de Waalbandijk en het molenerf. De westelijke begrenzing wordt gevormd een watergang en de denkbeeldige verlenging daarvan in zuidelijke richting. De luchtfoto (afbeelding 2) geeft hier enig inzicht.



Afbeelding 1: Ligging plangebied



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied, de rode lijn omgrent indicatief het plangebied

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen, de toelichting op het plan, de verbeelding en de regels. De toelichting op het plan geeft weer hoe het plan tot stand is gekomen en omvat de onderbouwing van het plan. In de toelichting wordt allereerst in hoofdstuk 2 een beschrijving van het huidige situatie van plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid toegelicht. In hoofdstuk 4 is een beschrijving opgenomen van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van deze locatie. In hoofdstuk 5 volgt daarop een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de juridische planopzet opgenomen. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in respectievelijk hoofdstuk 7 en 8 aan bod.

2 Het plangebied

2.1 Inleiding

Varik is een van de kernen van de gemeente Neerijnen. De nieuwe bebouwing in het plangebied zal de noord-oostelijke beëindiging van het dorp vormen. In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke beschrijving gegeven van het plangebied, de directe omgeving en het dorp Varik.

2.2 Het plangebied

De gemeente Neerijnen heeft een oppervlakte van 73 km² en is een onderdeel van de Tielerwaard, het landschap dat tussen Gorinchem en Tiel wordt omsloten door de Waal en de Linge. In het westen grenst de gemeente aan de gemeente Lingewaal, terwijl de noordgrens wordt gedeeld met de gemeente Geldermalsen.

De geschiedenis van de gemeente Neerijnen is in tijd gemeten nog slechts kort. Op 1 januari 1978 zijn de gemeente Haaften, Waardenburg, Est en Opijnen, Varik en Ophemert (inclusief een klein deel van het buurtschap Zennewijnen) samengevoegd tot een nieuwe Waalgemeente: Neerijnen. De gemeente Neerijnen bestaat uit 10 dorpen, waarvan Varik en Ophemert de meest oostelijk gelegen zijn. Elk dorp heeft duidelijk een geheel eigen gezicht, hoewel alle dorpen vrij dicht bij elkaar liggen.

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Varik. Oorspronkelijk waren hier een glastuinbouwbedrijf en een melkveehouderij gevestigd. Het noordelijke deel van het terrein werd grotendeels in beslag genomen door kassen en een waterbassin, in het zuidelijke deel bevonden zich de schuren en stallen van de melkveehouderij. Het tussenliggende gebied bestond, en bestaat, uit intensief gebruikt grasland met enkele smalle watergangen.

De betreffende bedrijven hebben ter plekke hun activiteiten beëindigd, waarmee circa 4,2 ha is vrijgekomen voor de ontwikkeling van woningbouw.



Afbeelding 3: Plangebied na sloop van de opstallen

Aan de oostzijde grenst de locatie direct aan de Waalbandijk. Deze dijk heeft een waterkerende functie.

Ten noorden van de locatie liggen hoveniersbedrijven, boomgaarden en verspreide (bedrijfs-) bebouwing langs de wegen Achterstraat en Waalbandijk.

Opvallend aan deze zijde is de aanwezigheid van de molen van Varik, stellingmolen De Bol.

Ten westen van de locatie liggen open weidegronden.

Aan de zuidzijde ligt de Kerkstraat, een bebouwingslint met een diversiteit aan woonbebouwing op ruime percelen, een kerk en enkele bedrijven met een agrarisch karakter. Eveneens aan de zuidzijde, in de bocht van de Waalbandijk staat de 'Dikke toren', een monumentale kerktoren die kenmerkend is voor het beeld van Varik vanaf de rivier.



Afbeelding 4: Karakteristieke elementen Varik: Waalbandijk, molen De Bol (voor ophoging), kerktoren, uiterwaarden

2.2.1 *Landschappelijke opbouw rond Varik*

Varik ligt in het oeverwallenlandschap tussen de Waal en de Linge. De oeverwallen zijn de welvingen die langs meanderende rivieren zijn ontstaan door de afzetting van zand tijdens overstromingen. Twee oeverwallen met de daarbij behorende verlaten rivierbedding vormen samen een stroomrug. De bewoning in het riviereengebied vindt van oudsher veelal op de oeverwallen plaats. De oeverwallen liggen relatief hoog in het landschap en zijn daarom relatief veilig. De percelen op de oeverwallen hebben een stroken- of een grillige blokvorm. De bodems, bestaande uit ooivaag- en poldervaaggronden, zijn relatief droog en zijn naast hun functie voor wonen, uitstekend geschikt voor fruitteelt. De fruitbomen, (wind)singels en overige beplantingen vormen een kleinschalig landschap.

De kommen zijn de lagere delen van het rivierenlandschap. Tijdens overstromingen zijn hier de fijnere sedimenten afgezet. Ook vond in de kommen vroeger vaak veenvorming plaats. De kommen bevatten meest klei en veen en zijn beduidend natter dan de oeverwallen. Ontginningen konden pas plaatsvinden nadat de waterstaatkundige toestand verbeterd werd. De bodems bestaan uit poldervaag- en beekeerdgronden. Bewoning was voor recente ontwatering en ruilverkaveling nagenoeg niet aanwezig. Nu liggen boerderijen verspreid langs rechte, rationele ontsluitingswegen. De kavels zijn groot en blokvormig. Lijnvormige elementen als bomerijen, (elzen)singels en knotwilgrijen volgen weg- en waterlopen en zijn veelal transparant, zodat een grootschalig open landschap is ontstaan.

De stroomruggen werden al in de Romeinse tijd intensief bewoond. Belangrijke factoren waren daarbij het diverse landschap en de rol van de rivier. Enerzijds werd de rivier gebruikt als transportroute, anderzijds als een scheidend element. Onder andere de Romeinse Limes, maar ook handelssteden in de Middeleeuwen hebben te maken met het voor dit gebied karakteristieke landschap. De natuurlijke afwaterende oeverwallen werden gebruikt voor de landbouw, de randen van de natte kommen waren in de zomer in gebruik als hooi- en weilanden. In de Middeleeuwen zijn diverse dijken aangelegd om dorpen en landbouwgronden te beschermen.

De landschappen in het riviereengebied van Neerijnen zijn gevarieerd hebben veelal hun eigen karakter behouden. Op veel plaatsen is de kwaliteit van het landschap gebruikt om aantrekkelijke landelijke woonmilieus te creëren. Varik is hier een voorbeeld van. De druk om groene gebieden te bebouwen neemt toe. Het behoud van de landschappelijke kwaliteit vraagt dan ook aandacht.

2.2.2 *Bebouwing kern Varik*

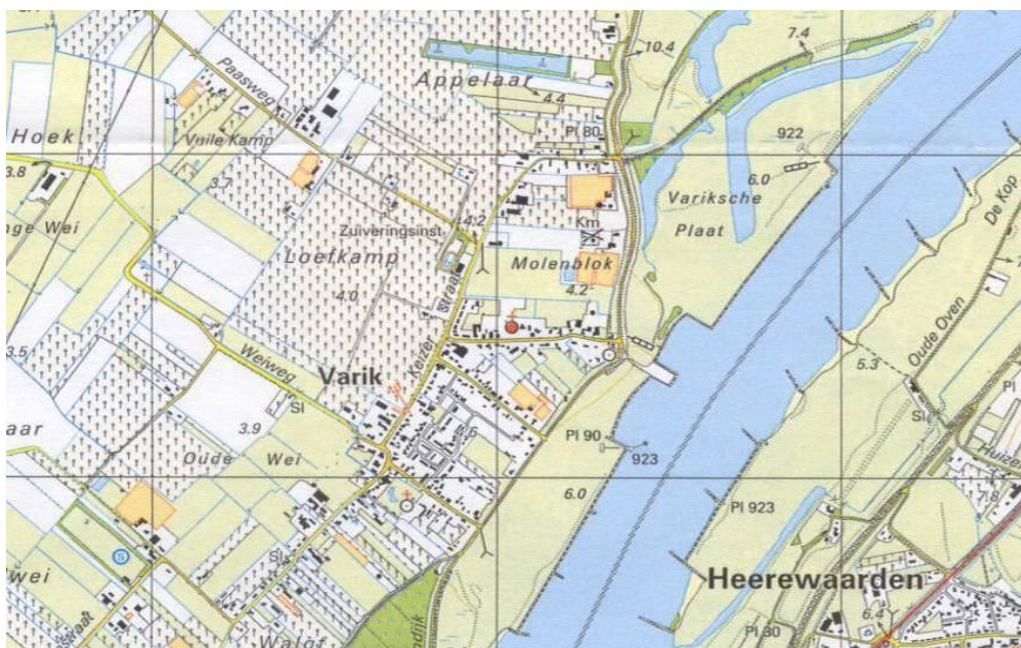


Afbeelding 5: Varik rond 1850

De structuur van het dorp wordt gevormd door de twee parallel lopende bebouwingsassen, de Waalbandijk en de Walgtsestraat-Keizerstraat. Tussen deze twee assen zijn enkele dwarsverbanden ontstaan; de Grotestraat, de Molenstraat en de Kerkstraat. Hier is nog het meeste van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld van Varik bewaard gebleven. Aan de dijk bij het voet-/fietsveer ligt de hervormde kerk, ook wel met de naam 'de Dikke Toren' aangeduid.

In de periode van 1850 tot 1940 vond uitbreiding en verdichting van bebouwing plaats aan de langs- en dwarswegen. Aan de dwarsstraat, die vanaf de dikke toren landinwaarts liep, de huidige Kerkstraat, werd een nieuwe hervormde kerk gebouwd. Aan de meest westelijke dwarsstraat verrees een katholieke kerk met bijbehorende pastorie.

In de loop der tijd is de dorpskern verschoven van 'de Dikke Toren' naar de viersprong ter hoogte van de Weiweg, Grotestraat, Walgtsestraat en Keizerstraat. Na de tweede wereldoorlog heeft Varik zich vooral ontwikkeld door inbreiding ter plaatse van de reeds vanouds bebouwde rechthoek Grotestraat, Waalbandijk, Molenstraat en Keizerstraat.



Afbeelding 6: Varik rond circa 2000

Varik behoort met circa 1.000 inwoners tot de middelgrote kernen van Neerijnen. De oorspronkelijke parallelle bebouwingsassen met de dwarsverbindingen zijn er duidelijk herkenbaar en kunnen karakteristiek genoemd worden. De dwarsverbindingen hebben hun oorspronkelijke bebouwingsbeeld het meest behouden. Tussen de dorpskern en de dijk is er sprake van een aantrekkelijke afwisseling van bebouwing en open groene plekken.

2.2.3 *Stellingmolen De Bol*

In het noordelijk deel van het plangebied Molenblok ligt een oude cultuurhistorische molen, uit het bouwjaar 1867. De molen aan de Waalbandijk nummer 4 staat op de rijksmonumentenlijst en kende oorspronkelijk een nijverheids- en industriële functie; al ruim een halve eeuw is de woonfunctie overheersend. Op het molenerf is in de loop der tijd een aantal ondergeschikte bijgebouwen opgericht: bergschuur, garage, tuinhuisje en, tegen de molen aangebouwd, een molenaarshuisje waarin, in combinatie met de eigenlijke molen, gewoond wordt.

In 1963 is deze molen dankzij de activiteiten van het Prins Bernhardfonds gerestaureerd. Dit had op de bouwmassa niet enkel positief effect en de noodzaak tot grondige restauratie is dan ook weer onontkoombaar gebleken. In de restauratie van molen en bijbehorende bebouwing is de afgelopen door alle betrokkenen, waaronder de eigenaar/molenaar persoonlijk, veel inspanning geleverd. Molen en bijgebouwen zijn opgehoogd – met het oog op de aanwezige grondwaterproblematiek en fundamentproblemen van een totaal opgehoogd grondvlak voorzien - maar ook interieur en exterieur (incl. draaiwerk, omloop, opbouw en wiekengestel) zijn volledig vernieuwd. De inspanningen (ook in financiële zin) van de zijde van de provincie Gelderland mogen hier niet onvermeld blijven.

De molen is een rijksmonument en als zodanig maakt zij onderdeel uit van het totale cultuurlandschap van Varik. Samen met onder meer boerderijen, kerken en archeologische objecten vormt zij een cultuurhistorisch waardevol element dat weer deel uitmaakt van een bredere cultuurhistorische structuur. Men spreekt van een cultuurhistorische structuur wanneer sprake is van een grote mate van samenhang tussen de waardevolle elementen onderling en de landschappelijke waarden.

2.2.4 *Het Veerhuis*

In de noordelijke oksel van de aansluiting van de Kerkstraat op de Waalbandijk bevindt zich Herberg het Veerhuis, een gemeentelijk monument.



Afbeelding 7: Het Veerhuis vanuit resp. het noorden (Waalbandijk) en westen (Kerkstraat)

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

De plannen voor een ontwikkelingslocatie moeten passen binnen de relevante beleidskaders. De beleidskaders bevatten randvoorwaarden voor de toegestane en beoogde ontwikkelingen in een gebied. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschreven.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro bevat onder meer regels voor het bouwen in het rivierbed van de grote rivieren. De regels zijn overgenomen uit de Beleidslijn grote rivieren en vormen een juridische vertaling van deze beleidslijn.

Bestemmingsplannen die zijn gelegen in het rivierbed van de grote rivieren, moeten voldoen aan de regels die in het Barro zijn opgenomen. De buitendijks gelegen gronden ten westen en zuiden van de Waalbandijk (de uiterwaarden van de Waal) maken volgens de kaarten behorende bij het Barro deel uit van de rivierbedding van de Waal. In artikel 2.4.3 van het Barro is bepaald dat bestemmingsplannen in een rivierbed alleen nieuwe bestemmingen mogen aanwijzen als:

- a. het veilig en doelmatig gebruik van de rivier gewaarborgd blijft;
- b. geen feitelijke belemmeringen ontstaan voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- c. de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

3.2.3 *Europese Kaderrichtlijn Water*

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren in een goede toestand te brengen en te houden. Uitgangspunt is waterbeheer op het gebied van stroomgebieden. Voor ieder stroomgebieddistrict dient een stroomgebiedbeheersplan te zijn vastgesteld. In het stroomgebiedbeheersplan staan afspraken over de te behalen kwantitatieve en kwalitatieve waterdoelen. De oppervlaktewateren dienen (in principe) in 2015 een goede ecologische en een goede chemische toestand te bereiken. In het grondwater moet in dat jaar sprake zijn van een goede chemische en een goede kwantitatieve toestand. De deadline 2015 geldt met name voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren en Natura 2000-gebieden).

3.2.4 *Vierde Nota Waterhuishouding*

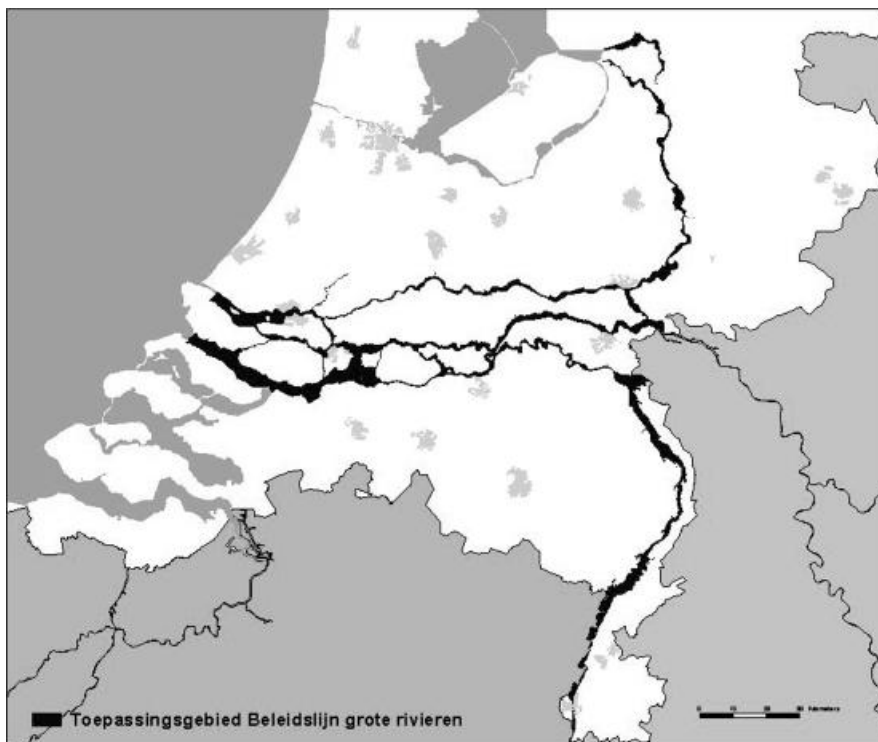
De Vierde Nota Waterhuishouding gaat evenals de Derde Nota Waterhuishouding uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. De hoofddoelstelling van de nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Voor de langetermijnstrategie staan twee denklijnen centraal. In de eerste plaats wordt uitgegaan van het zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen. Als tweede gaat het er om vanuit het waterbeleid de watersysteem- en stroomgebiedbenadering te benadrukken.

3.2.5 *Waterbeleid 21e eeuw/Nationaal Bestuursakkoord Water*

Uit het advies Waterbeleid 21e eeuw volgt dat meer ruimte voor water centraal dient te staan voor het waterbeheer in de 21e eeuw. Het advies is door het Nationaal Bestuursakkoord Water omgezet in concrete afspraken tussen Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, met als doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en te houden. De verschillende overheden zijn derhalve aan de slag gegaan om de stedelijke en regionale wateropgaven verder uit te werken. In het verlengde van de trits vasthouden-bergen-afvoeren wordt gezocht naar ruimte voor water.

3.2.6 *Beleidslijn grote rivieren*

Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Ook na inwerkingtreding van het Barro zijn de beleidsregels van de Beleidslijn grote rivieren nog van toepassing als toetsingskader voor de beoordeling van initiatieven in het rivierbed. De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn worden twee regimes onderscheiden. Het stroomvoerend rivierbed betreft de gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivieren onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. Het waterbergend rivierbed betreft de gronden die dienen voor de berging en/of afvoer van extreem hoge afvoeren.



Afbeelding 8: Toepassingsgebied Beleidslijn grote rivieren

De uiterwaarden van de Waal maken deel uit van het stroomvoerend rivierbed. De gronden hebben bij hoog water een functie voor zowel de waterberging als de waterafvoer. Binnen het stroomvoerend regime kunnen in principe alleen specifiek omschreven riviergebonden activiteiten worden toegestaan. Deze activiteiten dienen te voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Het bestemmingsplan Molenblok Varik 2014' heeft geen betrekking op de uiterwaarden en maakt in de uiterwaarden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Toetsing aan de beleidsregels voor de grote rivieren is daarom niet nodig.

3.2.7 *Natuurbeschermingswet*

Sinds 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. De nieuwe natuurbeschermingswet vormt het wettelijk kader voor Natura 2000 gebieden (de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) en Beschermde Natuurmonumenten.

De Natura 2000 gebieden en daarmee de Vogel- en Habitatrichtlijn, beogen de biologische diversiteit te beschermen op het grondgebied van de Europese Unie. De bescherming van Natura 2000 gebieden vindt plaats door instandhoudingdoelstellingen. Ingrepen met mogelijke (negatief) significante gevolgen op het beschermde gebied zijn niet toegestaan, tenzij een vergunning wordt verkregen. Projecten of handelingen buiten de Natura-2000 gebieden mogen geen negatieve invloed hebben op Natura 2000 gebieden. Deze handelingen moeten getoetst worden op negatieve gevolgen door externe effecten.

De Europese Vogelrichtlijn regelt de bescherming van vogelsoorten door aanwijzing van zogenaamde Speciale Beschermingszones. De beschermingszones zijn vastgelegd in Aanwijzingsbesluiten Vogelrichtlijngebieden met vermelding van de kwalificerende soorten. Kwalificerende soorten zijn soorten waarvan geregeld meer dan 1% van de biogeografische populatie in het gebied verblijft of waarvoor het gebied tot de vijf belangrijkste gebieden in Nederland behoort. De Europese Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van habitattypen (natuurtypen) en soorten waarvoor Europa op wereldschaal een bijzondere verantwoordelijkheid draagt. In dit kader zijn voor de Habitatrichtlijn Speciale Beschermingszones (SBZ) aangemeld voor bijzondere habitats en/of bijzondere planten- en diersoorten. De Habitatrichtlijn kent naast de gebiedsbescherming ook een beschermingskader voor individuele soorten. Het gaat hierbij om de soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Deze soortbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

Beschermde Natuurmonumenten (voorheen Staatsnatuurmonumenten en Beschermde Natuurmonumenten) hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren van ingrepen. Handelingen in of rondom Beschermde Natuurmonumenten die schadelijk kunnen zijn voor beschermde natuurwaarden zijn verboden, tenzij de Minister van LNV of de provincie een vergunning heeft verleend.

3.2.8 *Flora- en faunawet*

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden, geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

3.2.9 *Structuurschema Groene Ruimte*

Het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) geeft het beleidskader aan voor duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in het landelijke gebied. Dit gebeurt onder andere in de vorm van de Ecologische hoofdstructuur en de Randstadgroenstructuur. Voor het plangebied is alleen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, ecologische verbindingzones en verwevinggebieden. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt.

3.2.10 *Monumentenwet 1988*

Een deel van het culturele erfgoed wordt beschermd via de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd hoger dan 50 jaar aan te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De 'Monumentenwet' geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Onder stads- en dorpsgezicht worden groepen van onroerende zaken bedoeld die een bijzondere eigenschap hebben en in welke zich een of meer monumenten bevinden. De aanwijzing zorgt voor extra bescherming via aangepaste bestemmingsplannen en het daarbij horende vergunningstelsel. De leeftijdsgrens van 50 jaar schuift steeds op, er komen daarom steeds meer gebouwen bij die rijksmonument kunnen worden. De Monumentenwet richt zich voornamelijk op bescherming. Wanneer het gewenst is dat monumenten gebruikt worden voor het stimuleren van ontwikkelingen, zullen andere instrumenten een rol moeten spelen. De Monumentenwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen. Een gemeentelijk monument mag jonger zijn dan 50 jaar, maar kan geen gebruik maken van de middelen die het Rijk ter beschikking stelt.

3.2.11 *Wet op de Archeologische Monumentenzorg*

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend. De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en enkele andere wetten. Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'.

Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek). Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen. Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

3.2.12 *Nota Belvédère en Modernisering Monumentenzorg*

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop in de ruimtelijke inrichting met cultuurhistorische kwaliteiten kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe en is één van de basisprincipes van ruimtelijke inrichting. Hierbij staat een ontwikkelingsgerichte benadering ('behoud door ontwikkeling') centraal. In de Nota Belvédère is aangegeven dat cultuurhistorie een belangrijke drager is voor ruimtelijke ontwikkelingen en als inspiratiebron kan worden gebruikt. Het Rijk wil bewerkstelligen dat aanwezige cultuurhistorische waarden bewust, vroegtijdig en volwaardig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming.

Uitgangspunt van de Nota Belvédère is dat op elke locatie in Nederland cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid voor de cultuurhistorie heeft daarom in principe betrekking op heel Nederland. De gebieden waar sprake is van een dusdanige cumulatie van cultuurhistorische waarden dat zij specifieke beleidsmatige aandacht verdienen, zijn aangemerkt als Belvédèregebied.

In totaal zijn 70 gebieden en 105 steden aangemerkt als Belvédèregebied, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren. De Tieler- en Culemborgerwaard is één van de aangewezen Belvédèregebieden. Het gebied vormt een typisch voorbeeld van het rivierenlandschap, waar van oudsher bewoning plaatsvond op de oeverwallen en stroomruggen. Door de conserverende wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan, zijn de cultuurhistorische waarden in het plangebied beschermd.

Onder de noemer 'Modernisering Monumentenzorg' (MoMo) is op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Bestemmingsplannen spelen hierbij een belangrijke rol en kunnen bepalingen bevatten voor de bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

3.3 **Provinciaal en regionaal beleid**

3.3.1 *Structuurvisie Gelderland 2005*

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wro.

De provincie beschrijft in de Structuurvisie 2005 ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol.

3.3.2 *Omgevingsvisie Gelderland*

De Omgevingsvisie Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 09 juli 2014 en in werking vanaf 18 oktober 2014. In deze omgevingsvisie is in paragraaf 3.1.2.6 het beleid opgenomen voor “Wonen in Rivierenland”.

In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De provincie maakt op regionale schaal afspraken met ten minste gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen. Een onderdeel van het maken van de afspraken is:

- hoe om te gaan met de overcapaciteit van nieuwbouwplannen;
- bestaande overcapaciteit moet worden teruggedrongen;
- het ontstaan van nieuwe overcapaciteit moet worden voorkomen,
- hoe om te gaan met de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming zijn onmisbaar. Het inzicht groeit dat, om vraag en aanbod met elkaar in balans te brengen en houden, op termijn een vorm van strategisch voorraadbeheer nodig is. Dit beheer is gericht op alle woningen binnen een gemeente en liefst afgestemd met de regio. Dit vraagt om kennis van de kansen en mogelijkheden voor:

- aanpassing van de bestaande voorraad,
- sloop met vervangende nieuwbouw,
- verdunning,
- functieverandering van bestaand vastgoed.

Op basis van deze kennis kan de meest geschikte locatie bepaald worden voor:

- eventuele nieuwbouw,
- de mogelijkheden in de bestaande voorraad,
- functieverandering.

Omdat de indruk bestaat dat op de woningmarkt in Rivierenland sprake is van meerdere subregio's verdient afstemming op subregionaal niveau de voorkeur boven afstemming op het niveau van de regio.

Mede naar aanleiding van de behoefte aan fasering en programmatisch maatwerk is de fasering voor het Molenblok in meerdere planfasen geknipt.

3.3.3 *Ruimtelijke Verordening Gelderland*

In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen, en daarmee van uitwerkingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking.

Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3 over 'Wonen'. Op dit moment is het KWP3 van toepassing. De provincie gaat voor Neerijnen uit van een behoefte van 730 woningen voor de periode tot 2020. De harde plancapaciteit in de gemeente komt niet boven deze 730 uit, zodat het voornemen passend is binnen het KWP3. Deze regionale afstemming heeft overigens al in het verband van KWP2 plaatsgevonden.

Bovendien maakt het plan Molenblok onderdeel uit van de planningslijst.

3.3.4 Provinciale Omgevingsverordening

Inmiddels heeft voorgaande verordening een actualisatie ondergaan en is de Provinciale Omgevingsverordening door Provinciale Staten vastgesteld op 24 september 2014 en inwerking vanaf 18 oktober 2014.

De onderhavige ontwikkeling is getoetst aan een belangrijk onderdeel van de door GS vastgestelde Omgevingsverordening, zijnde artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties.

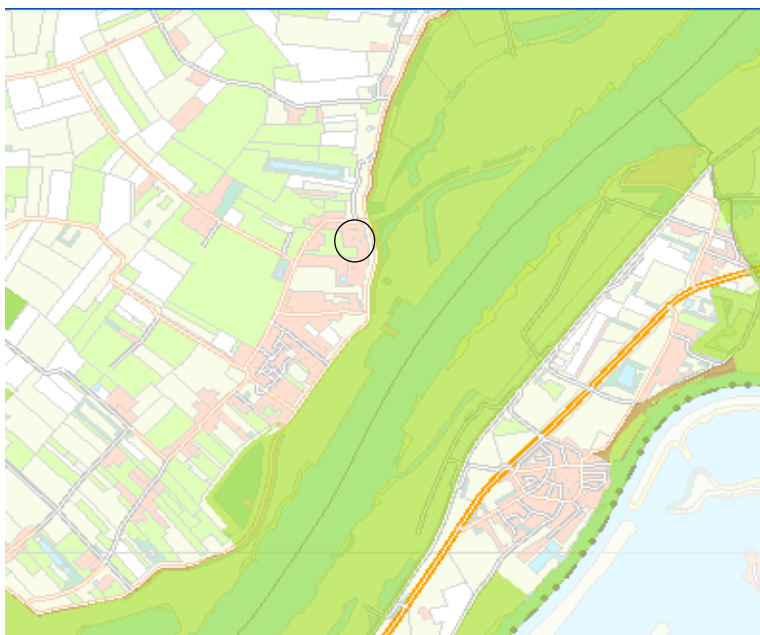
De bindende regel in dit artikel luidt als volgt: "In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio."

De provincie baseert de kwantitatieve opgave op een actuele bevolkings- en huishoudensprognose (Primos). In het verleden is per regio met Primos een inschatting gemaakt van de behoefte aan groei van de woningvoorraad over de periode 2010 t/m 2019. Op basis hiervan is vervolgens door Gedeputeerde Staten per regio een indicatieve (kwantitatieve) taakstelling vastgesteld in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Deze heeft als basis gediend voor het gemeentelijk woonbeleid.

3.3.5 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Het belangrijkste doel van het natuurbeleid van de provincie is het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS bestaat in Gelderland uit kerngebieden en verwevingsgebieden die met elkaar verbonden worden door ecologische verbindingzones. Binnen of nabij de EHS geldt in principe de 'nee, tenzij' benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Het plangebied ligt niet in de EHS, maar wel in de directe nabijheid van een kerngebied. Het plangebied en de EHS worden gescheiden door de Waalbandijk. Voor de EHS zijn door de provincie binnen het plangebied geen doelen vastgesteld.

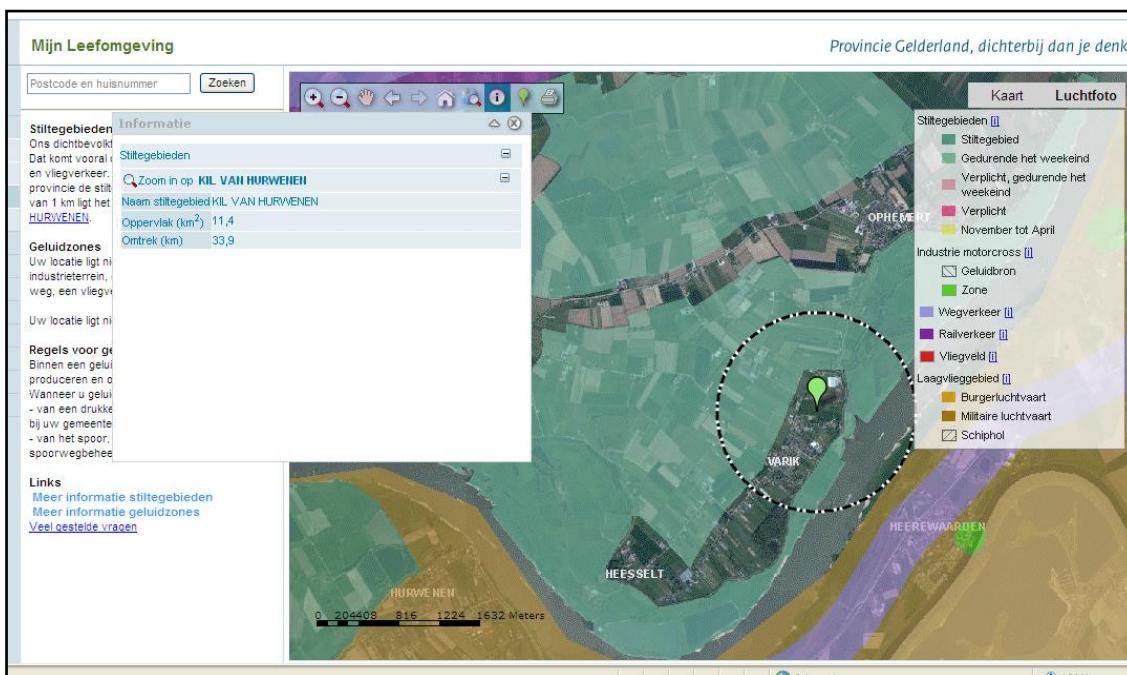


Afbeelding 9: Ligging plangebied ten opzichte van de EHS (lichtgroen)

3.3.5.1 Stiltegebieden

De behoefte aan rust en stilte bij mensen neemt toe, terwijl er sprake is van toenemende geluidsverstooring. Ook voor de dierenwereld is stilte van groot belang. In aansluiting op het Gelders Milieuplan kiest de provincie in het streekplan voor koppeling van het beleid voor stilte aan het beleid voor de natuur. Concreet gebeurt dat door handhaving van de acht bestaande stiltegebieden en toevoeging van vijf grote aaneengesloten delen van de Ecologische Hoofdstructuur van Gelderland (zie themakaart 21 'Stilte'). Met dit beleid speelt Gelderland in op de recent ingezette beleidsvernieuwing op Europees en nationaal niveau (de EU-richtlijn Omgevingslawaaï).

Bij ruimtelijke initiatieven in deze gebieden zal de provincie deze voor wat betreft het aspect stilte beoordelen volgens het principe van stand still – step forward. Dat wil zeggen dat het geluidsniveau niet mag toenemen en bij voorkeur dient af te nemen. Gebiedseigen activiteiten, zoals normale agrarische bedrijfsvoering, ondervinden hiervan geen belemmering. De stiltegebieden zijn aangeduid op de Beschermingskaart.



Afbeelding 10: Ligging stiltegebied Kil van Hurwenen

De vijf toegevoegde gebieden worden niet onder de werking van de Provinciale Milieuverordening gebracht, zoals bij de bestaande gebieden wel het geval is. Ze vallen onder het regime dat geldt in de gehele EHS: rust en stilte worden beschouwd als essentiële kenmerken. De vijf grote gebieden zijn geselecteerd omdat er sprake is van een relatief grote mate van rust en stilte in combinatie met de behoefte om in deze gebieden ten behoeve van de dierenwereld en de rust zoekende recreant stilte en rust te bewaren en te bevorderen.

In het geval van Molenblok Varik is sprake van de aanwezigheid van één der stiltegebieden, i.c. de 'Kil van Hurwenen'. De locatie Molenblok bevindt zich binnen de uitsnede (zie afbeelding figuur 10) en daarmee buiten de directe restrictieve werking van het fenomeen 'stiltegebied'.

3.3.6 Molenbiotoop

In de Omgevingsvisie (zoals vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 9 juli 2014 en in werking vanaf 18 oktober 2014) wordt het volgende opgemerkt:

Paragraaf 4.1.9 Molens in Gelderland:

- De provincie en haar partners streven samen naar het in stand houden van de molens in Gelderland. De molens zijn een identiteitsbepalend onderdeel van Gelderland.

Ambitie en rol van de provincie

- De ambitie van de provincie is dat de omgeving van de molens zodanig ingericht wordt dat de molens kunnen blijven draaien. Dit is een randvoorwaarde. De provincie beschermt de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen.

Aanpak van de provincie

- De provincie zorgt voor een adequate ruimtelijke regeling in de Omgevingsverordening. De provincie neemt haar verantwoordelijkheid bij de eigen projecten zoals provinciale wegen, gebiedsontwikkeling en eigen inpassingsplannen door hierbij voorbeeldig met de molen en zijn omgeving om te gaan.

Rolopvatting van de provincie

- De provincie is normerend, ondernemend en inspirerend, en heeft als instrumenten de Verordening

In de **Omgevingsverordening** (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 24 september 2014 en in werking vanaf 18 oktober 2014) wordt inzake de molenbiotoop het volgende gesteld:

Molenbiotoop (artikel 2.8.2.1)

Windmolens met een monumentenstatus vormen een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en bescherming van molenbiotopen. Gemeenten dienen hiermee rekening te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang.

Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Het bestemmingsplan dient waarborgen te bieden ter bescherming van het functioneren van de molen door middel van een vrije windvang. Voor windtoevoer geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting.

Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten, burgemeester en wethouders kunnen Gedeputeerde Staten verzoeken om een onthefing in het geval de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Dit verzoek zal echter goed moeten worden beargumenteerd, waarbij met het belang van het behoud van het goed functioneren door middel van windvang nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden. Het plan zal hiervoor waarborgen moeten bevatten.

Het is denkbaar in het bestemmingsplan aanlegbepalingen op te nemen, bijvoorbeeld met het oog op beplanting in een zone rond de molen, waarbij verplichte advisering door een molen-deskundige wordt voorgeschreven. Het is daartoe noodzakelijk de waarde van de molen en de bij de molen behorende zone (molenbiotoop) in de doeleindenomschrijving te benoemen.

De geometrische plaatsbepaling van de molenbiotoop is vervat in het GML-bestand NL.IMR0.9925.PVOmgverordening-vstl en is verbeeld op de bij deze verordening behorende kaart Erfgoed (afb. 11).



Afbeelding 11: Molenbiotoop (uitsnede kaart 14 van de Provinciale Omgevingsvisie/-verordening)

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap.

Deze geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijke gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt.

3.4.2 Woonprogramma Omgevingsvisie en regionale uitwerking

In de Provinciale Omgevingsvisie Gelderland is aangegeven (paragraaf 3.1.2 Duurzame verstedelijking) dat het accent verschuift van nieuwbouw naar het revitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Nieuwe ontwikkelingen gaan gezien worden in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe hierbij wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd.

Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de behoefte van bewoners en ondernemers die verandert door de vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, maar ook door het nieuwe werken en winkelen.

Afstemming van de kwalitatieve en kwantitatieve keuzen op regionaal niveau is van essentieel belang.

De provincie streeft er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag? (paragraaf 3.1.3.1 Woningvoorraad) De focus dient te verschuiven van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad en van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd. Om dit vorm te geven is de Regionale Woonagenda geïntroduceerd.

De provincie neemt in het maken van de programmeringafspraken een regierol. In de Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd. Hierdoor kan de provin-

cie optreden als de partijen in een regio er niet in slagen om tot een (binnenregionale) programmering te komen, of wanneer zij zich niet aan de afspraken houden.

Tijdelijke overcapaciteit kan gewenst zijn wanneer een gemeente een bepaald plan wil inwisselen voor een plan dat beter tegemoet komt aan de woningbehoefte of aan het (locatiekeuze)beleid in de Omgevingsvisie. Voor zover nodig, streeft de provincie naar maatwerkoplossingen. Voor nieuwe situaties die zich in de toekomst voordoen, streeft de provincie eveneens naar maatwerkoplossingen.

Voor een zorgvuldige en transparante motivering van woonlocaties dient de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De provincie verkent de mogelijkheden die het werken met de ladder biedt voor zorgvuldige locatiekeuzes in Gelderland.

Binnen de Regionale Woonagenda (paragraaf 3.1.3.6 Wonen in Rivierenland) leggen de partijen in de regio de regionale opgave op het gebied van wonen vast en maken zij afspraken over wat zij hiermee gaan doen.

De gemeenten zijn gestart met het monitoren van de woningmarkt. Wat zijn de kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en hoe kunnen de juiste woningen op de juiste plek op het juiste moment worden toegevoegd.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken over programmering over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Op basis van de PRIMOS-prognose en WoON is er voor elke Gelderse regio een woningbehoefte berekend. Deze behoefte is berekend voor de periode 2010 tot 2020. De gemeenten in Rivierenland hebben vervolgens dit aantal verdeeld. Afgesproken is dat Neerijnen in die tien jaar 560 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Dit komt neer op gemiddeld 56 woningen per jaar. In de eerste vier jaar zijn bijna 150 woningen toegevoegd. De woningbehoefte voor de resterende periode 2014-2020 komt hiermee op circa 415 woningen.

Per brief d.d. maart 2014 heeft de provincie het nieuwe beleid van de regionale woonagenda en de nieuwste prognose toegelicht.

De gemeente Neerijnen heeft de provinciale en regionale afspraken vertaald naar een actuele woonvisie met bijbehorende planningslijst.

3.4.3 *Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Rivierenland*

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'werken aan een veilig en schoon Rivierenland'. Het Waterbeheerplan omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en -kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

3.5 **Gemeentelijk beleid**

3.5.1 *Structuurvisie Neerijnen 2020*

Zowel vanwege de wettelijke verplichting om over een structuurvisie te beschikken, als vanwege beleidsinhoudelijke motieven, wordt momenteel de 'Structuurvisie Neerijnen 2020' opgesteld.

De structuurvisie is nog niet vastgesteld. Deelproduct 1 van de structuurvisie is gereed en betreft de inventarisatie, knelpunten en keuzes. Voor iedere kern is in dit deel van de structuurvisie in beeld gebracht in hoeverre het vigerende beleid van de provincie (Ruimtelijke Verordening) en de gemeente (Visie Wonen en Werken 2002-2011, Woonvisie Neerijnen 2010-2025) nog overeenstemt met de gewenste ruimtelijke koers

3.5.2 Woonvisie Neerijnen 2010-2025 (2012)

Belangrijke thema's voor de verdere ontwikkeling van Neerijnen zijn:

1. het behoud en uitbreiding van het economische, maatschappelijke en sociale voorzieningenniveau;
2. het behoud van de identiteit, het rustieke en landelijke karakter.

Het kunnen behouden en realiseren van voldoende en passende voorzieningen vereist voldoende economisch draagvlak: een voldoende bevolkingsomvang en een diverse bewonerssamenstelling. 'Groeï' en 'Ontwikkeling' zijn daarom de centrale thema's in de woonvisie. Groei en ontwikkeling zijn nodig om de bevolkingsomvang te kunnen laten stijgen en diverser van samenstelling te laten zijn. Daardoor kan het gewenste voorzieningenniveau behouden c.q. gerealiseerd worden. En dat is weer voorwaarde om de leefbaarheid van onze mooie (kleine) kernen te kunnen waarborgen. Daarmee is de cirkel rond. 'Behoud door ontwikkeling' is de hoofdstrategie van de woonvisie.

Met uitzondering van de kernen Waardenburg, Ophemert en Haaften, wordt voor de kernen er van uit gegaan dat de nieuwbouwproductie van woningen voldoende zou moeten zijn om aan de lokale vraag te kunnen voldoen (met name jongeren, starters, senioren).

Voor Varik is in 2020 een toename van circa 40 huishoudens geprognosticeerd tot 60 in 2030. De kernbinding is het hoogst in deze kern, 61%.

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie en aanvullingen daarop en met inachtneming van de regionale afspraken zijn partijen binnen de oorspronkelijke opzet van het bestemmingsplan een gefaseerde aanpak van het woningbouwprogramma overeengekomen. In voorliggend bestemmingsplan zijn nu de 5 noordelijk gelegen grotere vrije bouwkavels buiten beschouwing gelaten en voor 17 woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat flexibel kan worden aangesloten bij de markt. 33 woningen hebben een directe bouwtitel gekregen. Met de projectontwikkelaar VABO ontwikkeling BV zijn afspraken gemaakt over de realisering van de woningen. De eerste 33 woningen zullen worden gerealiseerd binnen 5 jaar, waarbij de eerste 23 woningen in ieder geval binnen drie jaar worden gerealiseerd.

3.5.3 'Kwalitatieve woningbehoefte Neerijnen'

De gemeente Neerijnen heeft samen met De Kernen en De Goede Woning Neerijnen een woningbehoefteonderzoek (WBO) laten uitvoeren (2011). Daarmee wordt de basis gelegd voor de woningbouwprogrammering, de inbreng in de regionale verdeling van de woningproductie en het beleid van de gemeente en beide corporaties.

Het onderzoek is gebaseerd op demografische analyses en een enquête naar de woonvoorkeuren en doet uitspraken over de gemeente als geheel en over de tien kernen afzonderlijk. Voor de kern Varik komt hieruit naar voren dat de daling van de gemiddelde woningbezetting zorgt voor een (zij het beperkte) behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad: van 2010 tot 2020 + 40 woningen en van 2020 tot 2030 + 20 woningen. In de koopsector is er belangstelling voor kavels.

3.5.4 'Uitwerking Woonvisie 2013'

In de Woonvisie (2011) zijn alle woningbouwplannen bekeken en beoordeeld. In de woonvisie is vervolgens een woningbouwprioriteitenlijst vastgesteld. Eén van de prioriteit is het Molenblok.

In het rapport 'Uitwerking Woonvisie 2013' is per kern de behoefte tot 2020 aangegeven en vervolgens is elk relevant plan beschreven. Vervolgens zijn er 4 scenario's beschreven. Op basis van het gekozen scenario kunnen de plannen qua differentiatie en fasering verder worden uitgewerkt. Elk jaar wordt de woningbouwprogrammering geëvalueerd en zo nodig aangepast.

Gezien de prioritering uit de woonvisie, de financiële consequenties van de verschillende scenario's en het eerder ingezette 3 kernen beleid, zal de aankomende jaren op woningbouw worden ingezet conform het 'drie kernen plus beleid' (scenario 3). Dit impliceert dat de woningbouwproductie voor de komende jaren in het cluster Varik-Ophemert (inclusief Heesselt en (gedeeltelijk) Est) over de hierbinnen gelegen kernen kunnen worden verdeeld. Daarbij kan ook in kwalitatieve zin aansluiting worden gezocht bij de lokale behoefte.

3.5.5 Welstand

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde. Bovendien heeft dit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat.

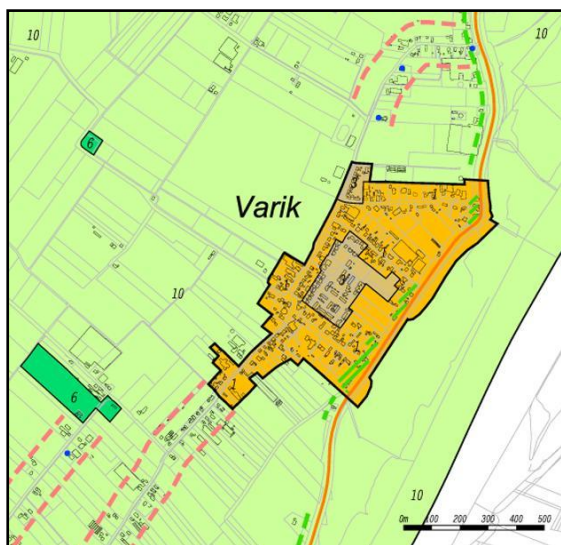
Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Om het welstandsbeleid beleidsmatig vast te leggen is een welstandsnota opgesteld. In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Uit de welstandsnota blijkt dat gemeente Neerijnen belang hecht aan het behoud van de historische en de visuele waarden van het landschap en de dorpskernen. Nieuwe ontwikkelingen moeten over het algemeen passen in de bestaande beeldkwaliteit en bijdragen aan een verrijking van het culturele erfgoed.

De huidige kwaliteit is het resultaat van eeuwen bouwen en verbouwen, door vooral particulieren met een zekere regie van overheidswege. De zorg voor beeldkwaliteit en cultuurhistorie is ook in de toekomst een opgave voor burgers en gemeente samen. Voor de gemeente is welstand daarbij een belangrijk instrument. Zij bewaakt de ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen: waar het publiek belang in het geding is.

In de Welstandsnota zijn per gebied zijn specifieke Welstandscriteria opgesteld. Hierbij is op basis van ruimtelijke samenhang een indeling gemaakt naar gebiedsthema's. Daar waar de locatie Molenblok grenst aan de Kerkstraat valt de locatie net binnen het gebiedsthema 'Historische dorpsgebieden'.



Het behoud van het karakter van de historische dorpsgebieden is van groot belang voor de identiteit van de kernen en de gemeente Neerijnen als geheel. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en het samenhangende architectonische karakter van de gevels anderzijds. Bouwplannen dienen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken zoals openheid, relatie met het landschap, doorzichten e.d. benaderd te worden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal, kleur en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande woningen ontworpen moeten worden.

De gebiedkenmerken kunnen met de nodige terughoudendheid in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt.

Voor het historisch dorpsgebied geldt Welstandsniveau 1, dat wil zeggen een zware toetsing. Over alle regulier vergunningsplichtige plannen wordt advies gevraagd aan de welstandscommissie.

Het overige deel van de locatie valt binnen het gebiedsthema 'Buitengebied' met de nadere specificatie 'Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom'. De dijkbebouwing is nauw verbonden met de karakteristiek van het rivierenlandschap en heeft grote landschappelijke en vaak ook een cultuurhistorische waarde. Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk herstel van het landschappelijke en architectonische beeld van de dijkbebouwing. Ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving zijn namelijk meestal goed zichtbaar en kunnen de belevingswaarde van het landschap aantasten. Dit geldt in hoge mate voor het gebruik en de inrichting van de erven die vanaf de dijk in het zicht liggen. Gestreefd wordt naar behoud van het groene en open karakter van deze erven.

Dijkbebouwing bestaat uit individuele gebouwen, die solitair voorkomen en ook in kleine reeksen. In de welstandsnota wordt dijkbebouwing getypeerd als bebouwing die meestal bestaat uit één bouwlaag met een forse kap. Het beleid is gericht op het behoud van het afwisselende beeld van de dijklinten. Bij de toevoeging van nieuwe dijkbebouwing streeft de gemeente naar eigentijdse architectuur, die past bij het historische dijklandschap.

Het gebied buiten de dijk valt onder Welstandsniveau 2, dat wil zeggen een reguliere welstandstoets. Voor een deel van de dijk binnen het plangebied geldt Welstandsniveau 1, ofwel een zware toetsing.

Over het stedenbouwkundig plan is enige malen (voor)overleg gepleegd met de welstandscommissie. De commissie heeft een positief pre-advies uitgebracht over het plan.

3.5.6 *Beleidsnota archeologie*

De gemeente Neerijnen heeft in de voorgaande jaren op projectbasis archeologisch onderzoek bij sloop en nieuwbouw mogelijk gemaakt. Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) d.d. 1-8-2007, wil de gemeente nu in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kom de archeologische waarden structureel gaan meenemen in het ruimtelijke planvormingsproces. Vestigia heeft hiertoe een archeologische inventarisatie voor het gehele Neerijnense grondgebied uitgevoerd en dit aansluitend vertaald naar een archeologische verwachtingen- en beleidskaart.

Het project, van inventarisatie tot beleidskaart, had de volgende doelstellingen:

1. het samenbrengen van alle beschikbare informatie over de ligging en de aard van bekende archeologische vindplaatsen, opgravingsterreinen, vondstlocaties en cultuurhistorische objecten;
2. inventariseren en analyseren van bodemkundige, geologische en geomorfologische gegevens;
3. het benoemen van de archeologische verwachting;
4. het bepalen van de mate van de erosie van het bodemarchief ten gevolge van nieuwbouwen en saneringswerkzaamheden;
5. het vertalen van deze informatie naar voorschriften voor de inpassing van deze archeologische waarden of verwachtingen in nieuwe (ontwerp) bestemmingsplannen en daarbij advies geven over het opstellen van een gemeentelijke onderzoeksagenda en over de ontwikkeling van gemeentelijk selectiebeleid;
6. het verbeteren van het beheer en de visualisering van de informatie door het vervaardigen van overzichtskarten met een catalogus.

Het tekstgedeelte van het rapport geeft de inhoudelijke onderbouwing voor de kaartbeelden. De bijbehorende basisinformatie is afkomstig uit verschillende archieven en databestanden. Voor de bronnen van de historische informatie wordt verwezen naar de literatuurlijst in het rapport. Zonder een gemeentebrede benadering van de archeologische problematiek is het gevaar groot dat de aandacht wordt versnipperd over individuele plangebieden, waardoor van een integrale afweging van archeologische belangen geen sprake kan zijn. Vanuit die optiek biedt een inventarisatie van het hele gemeentelijke grondgebied grote voordelen. Voor het eerst beschikt de gemeente namelijk over een samenhangend beeld van de omvang en kwaliteit van de nog aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.

Met de vaststelling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad hoeft er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onder-

zoek te worden uitgevoerd. Gebieden met een lage verwachting worden pas vanaf één hectare vergunningsplichtig gesteld.

Bij toekomstige ontwikkelingen op plaatsen met een reeds bekende archeologische waarde (de zogenaamde AMK-terreinen) en de historische dorpskernen zal versterking van de diepere ondergrond zoveel mogelijk moeten worden voorkomen of beperkt. Bij ingrepen vanaf 100 m² zullen deze waardevolle gebieden zelfs aan een (bureau)onderzoek en nadere afweging onderworpen moeten worden. Waar behoud in de bodem niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium inzichtelijk moeten worden gemaakt voor alle partijen die betrokken zijn bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

3.5.7 Waterplan Neerijnen

De gemeente Neerijnen en het Waterschap Rivierenland hebben gezamenlijk het Waterplan Neerijnen opgesteld dat op 9 december 2010 is vastgesteld. In het waterplan zijn doelstellingen en maatregelen opgenomen die niet per definitie bij de kerntaken van één van de organisaties horen, maar die toch door beide partijen wenselijk geacht worden in het kader van stedelijk waterbeheer. Verder geeft het waterplan invulling aan gezamenlijke opgaven die volgen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water en uit de Kaderrichtlijn Water. De volgende doelstellingen zijn in het waterplan geformuleerd:

- een watervisie specifiek voor Neerijnen. Hierin is het waterbeleid van gemeente en waterschap op elkaar afgestemd en wordt gewerkt aan samenwerking. Bij het beschrijven van beleid en ambities wordt in belangrijke mate teruggegrepen op de algemene visie opgesteld voor Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen (Arcadis, 2007);
- een analyse van het waterbeheer en het watersysteem. Dit is uitgevoerd aan de hand van uitgevoerde studies naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie en de waterketen, inventarisatie van praktijkknelpunten en gesprekken met veldmedewerkers. Het resultaat van de analyse bestaat uit overzichten van kansen en knelpunten van het watersysteem en de waterketen. De analyse is per kern uitgevoerd;
- een concreet uitvoeringsprogramma, thematisch en per kern geordend, waarin concrete maatregelen voor Neerijnen zijn opgenomen, met een planning, taakverdeling en financiering. Daarnaast is aangegeven welke prioriteit de verschillende projecten hebben, vanuit wetgeving, samenwerking en ondersteuning en beheer.

3.6 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'

Per oktober 2012 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van kracht. Dit betekent dat in elk bestemmingsplan die een vorm van verstedelijking mogelijk maakt, de in de ladder aangegeven stappen moeten worden doorlopen waaruit blijkt dat er in het betreffend bestemmingsplan sprake is van een duurzame vorm van verstedelijking.

Afbeelding 13 op de volgende pagina geeft een weergave van de te doorlopen stappen.

De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen. Omdat de ontwikkeling van het Molenblok binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgelost ('inbreiding') worden 2 van de 3 treden doorlopen.

Trede 1: is er een regionale behoefte?

In de eerste trede draait het om de onderbouwing van de (regionale) ruimtebehoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Hiervoor is toegelicht dat het provinciaal en gemeentelijk beleid en regionale afspraken ruimte biedt voor de geplande woningen binnen het Molenblok.

Op regionaal niveau is afgesproken dat Neerijnen tot 2020 560 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Dit komt neer op gemiddeld 56 woningen per jaar. In de eerste vier jaar zijn bijna 150 woningen toegevoegd. De woningbehoefte voor de resterende periode 2014-2020 komt hiermee op circa 415 woningen.

Het plan Molenblok past hiermee binnen de provinciale en regionale afspraken en de nadere uitwerking (gemeentelijke planningslijst) binnen de actuele woonvisie. Het plan sluit in kwalitatieve zin aan bij de behoefte in Varik, Ophemert, Heesselt en Est om te bouwen met een dorps karakter. Het programma richt zich deels op goedkope koop ten behoeve van starters en deels op vrije kavels (wijzigingsbevoegdheid).

Het programma wordt gefaseerd uitgevoerd. In het bestemmingsplan is voor 31 woningen een directe woonbestemming opgenomen en voor 19 woningen een wijzigingsbevoegdheid. De 5 ruimte-voor-ruimte kavels zijn voorlopig buiten beschouwing gelaten; ontwikkeling binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar is namelijk niet voorzien. Er is hiermee flexibiliteit inge-

bouwd om tegemoet te komen aan eventuele veranderingen in de kwalitatieve behoefte in de markt.

Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het deel van het plangebied waar de woningbouw is geprojecteerd ligt direct aansluitend aan de bestaande woonkern en voorzieningen. Dit plan is voortgekomen uit het Ruimte-voor-Ruimte programma voor Varik waarbij twee agrarische bedrijfspercelen ter plaatse zijn gesaneerd. Vanwege de ingebouwde flexibiliteit kan worden aangesloten bij de ontwikkelingen rond de locaties binnen Varik die voor herontwikkeling in aanmerking komen.

Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Trede 3 is om die reden niet meer relevant.

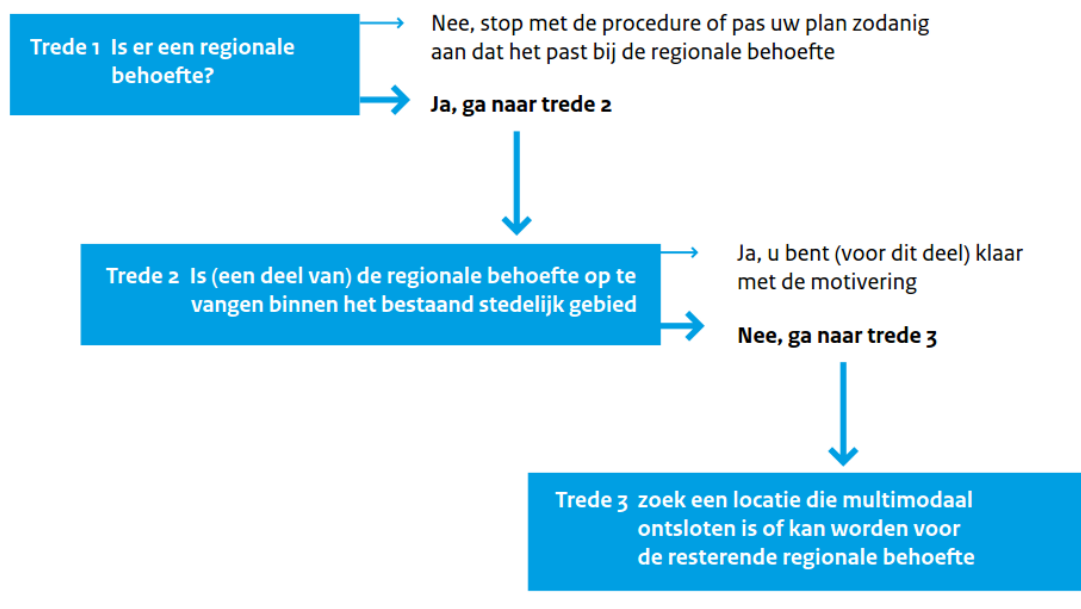
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Deze handreiking ondersteunt decentrale overheden bij de toepassing van de ladder.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De handreiking is bedoeld voor ambtenaren en bestuurders van de decentrale overheden die ruimtelijke plannen maken en medewerkers van adviesbureaus die betrokken zijn bij de ruimtelijke planvorming van provincies en gemeenten.

De handreiking laat zien dat de ladder als katalysator kan functioneren in de regionale (de)programmering van de verstedelijking.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 13: Introductie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (uit Handreiking Min. IenM)

4 Onderzoeksresultaten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de resultaten van het bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, de natuurtoets, de watertoets en de milieuaspecten. De volledig onderzoeksrapporten zijn opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

4.2 Bodemonderzoek

Gedateerd 14 juli 2014 is het onderzoeksrapport “Verkennd asbest en bodemonderzoek – Kerkweg 2 Molenblok Varik” (Grontmij, 14 juli 2014) opgeleverd. Hierin wordt verslag gelegd van het onderzoek dat in dit kader is verricht. Hieronder wordt de samenvatting van het onderzoek weergegeven. Ook wordt een beknopte weergave gegeven van conclusies en aanbevelingen.

4.2.1 Algemeen

Aanleiding van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen herinrichting van de locatie en uitgifte met de bestemming wonen op het terrein. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) noodzakelijk. Aanleiding van het uitgevoerde verkennend asbestbodemonderzoek is de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen op de locatie.

4.2.2 Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Asbest

Op het maaiveld en in de actuele contactzone is zowel visueel als analytisch geen asbesthoudend materiaal aangetroffen. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is dan ook geen sprake van bodemverontreiniging met asbest op het maaiveld of in de actuele contactzone van de onderzoeklocatie.

Overige stoffen

In het zintuiglijk schone bovengrond van het weilandperceel is tijdens het analytisch onderzoek een licht verhoogd gehalte som- DDE gemeten. In het grond(meng)monster van de zwak puinhoudende bovengrond ter plaatse rondom de opstallen zijn meerdere parameters licht verhoogd aangetroffen. De licht verhoogde gehalten betreffen de parameters cadmium, koper, kwik, lood, zink, PAK- totaal, som- PCB, som- DDD en som- DDE. In het bovengrond(meng)monster van het terrein achter de opstallen zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, hexachloorbenzeen, som- PCB, som- DDD, som- DDE en minerale olie.

In de licht puinhoudende ondergrond van boring G01 zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, lood, zink, PAK- totaal en som- PCB aangetroffen. Ter plaatse van boring G09 zijn in de ondergrond (1,0 - 2,0 m –mv) bijmeningen met planten aangetroffen. Boring G09 is gesitueerd op een grond dam. De grond dam is naar alle waarschijnlijkheid gedempt met grond en organisch tuinafval. Uit het analytisch onderzoek blijkt dat de ingebrachte ondergrond licht verhoogde gehalten kobalt en nikkel bevat.

De aangetroffen licht verhoogde gehalten aan PCB, som- DDD en som- DDE in de bovengrond hebben naar alle waarschijnlijkheid relatie met het voormalig bodemgebruik, namelijk tuinbouw. De aard van de licht verhoogd gemeten gehalten aan metalen is onbekend.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, xylenen en tetrachloorethaan gemeten.

4.2.3 Conclusies en aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie”, strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Bij uitvoering van grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform CROW-publicatie 132 “Werken in of met verontreinigde grond”.

In het kader van de realisatie zal voorafgaande aan de uitvoering nog een aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing aan de Kerkstraat.

4.3 Archeologisch onderzoek

In 1992 is het verdrag van Malta in werking getreden. Dit is een Europees verdrag ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Het beleid van de overheid is daarmee gericht op het behoud van het archeologisch erfgoed. Bij ontwikkeling van locaties is men sindsdien verplicht rekening te houden met archeologische belangen. In dit kader is ook voor de locatie Ruimte voor Ruimte Varik een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd op de locaties Kerkstraat 2 en Waalbandijk 6.

Uit bureauonderzoek en uit informatie die is verstrekt door derden is, nadat het archeologisch onderzoek was uitgevoerd, gebleken dat ter plaatse van de (tijdens het onderzoek nog aanwezige) kassen mogelijk het ‘Huis te Varik’ heeft gestaan. Om uit te sluiten dat bij grondwerkzaamheden eventuele resten van fundamente van Huis te Varik beschadigd zouden worden, is in de zomer van 2006 aanvullend een grondradaronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de kassen binnen het plangebied in de ondergrond fundamente aanwezig zijn welke mogelijk van Huis te Varik zijn. Ook indiceert dit onderzoek (Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Varik-Molenblok, gemeente Neerijnen; Zuidnederlandse Archeologische Notities IXX; ACVU; Amsterdam 2007) dat er mogelijk een middeleeuwse vindplaats aanwezig is in het gebied.

Op basis van de uitkomsten van het verrichte onderzoek is besloten proefsleuven te graven ter plaatse van de mogelijke vindplaatsen. Het proefsleuvenonderzoek had ten doel uit te wijzen welke archeologische waarden zich exact in de ondergrond bevinden. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de maand april 2007.

De volgende aanbevelingen zijn op basis van het proefsleuvenonderzoek gedaan:

- aanbeveling ten aanzien van vindplaats Huis Varik:
De vindplaats Huis Varik is behoudenswaardig. De sporen van de Huis Varik omvatten het kasteeliland met daarop Huis Varik, de slotgracht, de voorburcht en de voorburchtgracht. De totale omvang van deze vindplaats binnen het plangebied is 1,04 ha (115 x 90 m). De afmeting van de hoofdburcht is circa 21 x 21 m, inclusief de slotgracht is dit 36 x 36 m (0,13 ha). Door de goed bewaarde organische resten is het kasteelterrein uitermate kwetsbaar voor verlagingen van de grondwaterstand. Aan het bevoegd gezag (gemeente Neerijnen) wordt aanbevolen de vindplaats als geheel te beschermen. Indien dit niet mogelijk blijkt dan dienen de resten opgegraven te worden. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat het opgraven van de hoofdburcht en de slotgracht aanzienlijk duurder is dan het opgraven dan de voorburcht.



Afbeelding 14
 Ligging plangebied, situering proefsleuven, en
 interpretatie van de gevonden sporen binnen het plangebied

- aanbeveling ten aanzien van de zuidelijke vindplaats:
De zuidelijke vindplaats is eveneens behoudenswaardig. De vindplaats is gesplitst in twee delen. Het noordelijke deel is een huisterp tegen de Waaldijk. Deze is beperkt in omvang. Een schatting van de afmeting is circa 25 x 25 m (0,06 ha). Het zuidelijke deel van de vindplaats heeft een omvang van circa 0,26 ha (74 x 35 m). In het tussenliggende terrein van de vindplaats is een doorbraakgeul aangetroffen met veel vondsten waarin ook sporen zijn herkend. Ook bij deze vindplaats wordt het bevoegd gezag aanbevolen de sporen van de nederzetting te beschermen. Indien dit niet mogelijk blijkt dan dienen de resten in het noordelijke en zuidelijke deel geheel opgegraven te worden. In het tussenliggende gebied volstaan proefsleuven. Deze zijn nodig om het geheel in context te kunnen plaatsen.

De uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek heeft in zeer belangrijke mate het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie Molenblok bepaald. Dit is verwerkt in dit bestemmingsplan Molenblok Varik. Het bevoegd gezag is akkoord met de conclusie uit het onderzoek waarbij conserverende maatregelen worden getroffen.

4.4 Natuurtoets

Gedateerd 15 juli 2014 is het onderzoeksrapport “Verkenkend natuuronderzoek Molenblok te Varik – Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur” (Grontmij, 15 juli 2014) opgeleverd. Hierin wordt verslag gelegd van het onderzoek dat in dit kader is verricht. De conclusies die daarin beschreven worden zijn de volgende:

4.4.1 *Natuurbeschermingswet*

Het plangebied is gelegen op een afstand van 150 meter van Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden Waal.

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet, ook niet over de band van externe werking. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. Er zijn geen maatregelen nodig om effecten te voorkomen.

Er is geen vergunning op grond van artikel 19d Nbwet nodig.

4.4.2 *Flora- en faunawet*

In en om het plangebied zijn beschermde soorten aanwezig. Dit betreft vogels, vleermuizen en andere beschermde soorten (tabel 1 Ffwet).

Vogels

Aangezien het verboden is om broedende vogels te verstoren tijdens het broedseizoen, moet bijvoorkeur gezorgd worden dat de werkzaamheden niet in het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. Als het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dan moet vooraf door een terzake deskundige worden bepaald of er nesten en/of broedende vogels voorkomen in de delen waar men de werkzaamheden wil gaan uitvoeren. De werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden indien met zekerheid schade aan nesten en verstoring van broedende vogels kan worden voorkomen. Dit is ter beoordeling van een terzake kundige ecooloog.

Vleermuizen

In verband met lichtverstoring (door de werkzaamheden) in de avond op vliegroutes van vleermuizen is het advies om de werkzaamheden ter plaatse van laanbeplanting overdag uit te voeren. In de gebruiksfase dient terughoudend te worden omgegaan met het toepassen van buitenverlichting in verband met verstoring op vliegroutes van vleermuizen. Er dient geen (extra) verlichting te worden toegepast langs bomenrijen/singels (onder andere langs de Kerkstraat).

Voor beschermde soorten (tabel 1 Ffwet) geldt een algehele vrijstelling volgens AMvB artikel 75 van de Flora en faunawet.

4.4.3 Natuurbeleidskaders

Ecologische Hoofdstructuur

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde gebieden in het kader van de EHS. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk.

Er zijn geen maatregelen nodig om effecten te voorkomen/beperken. Er is geen nadere procedure noodzakelijk in de vorm van een “nee, tenzij-toets”.

Samenvattende tabel

	Effecten	Nader veld onderzoek	Nader effect onderzoek	Mitigerende maatregelen*	Nadere procedure
Natuurbeschermingswet	• Geen	• Geen	• Geen	• Geen	• Geen
Flora & fauna-wet	• Vogels en vleermuizen	• Geen	• Geen	• Geen werkzaamheden in avond thv vliegroutes vleermuizen • Geen werkzaamheden in het broedseizoen	• Geen
Ecologische hoofdstructuur	• Geen	• Geen	• Geen	• Geen	• Geen

* mogelijke maatregelen om effecten te voorkomen

4.5 Waterparagraaf

4.5.1 Kader

Aan de Noordoostzijde van de dorpskern Varik, tegen de Waalbandijk aan, ligt een locatie waar tot voor kort een glastuinbouwbedrijf en een melkveehouderij waren gevestigd. Na verplaatsing van beide bedrijven blijft een oppervlak achter van circa 20.000 m² waar stedenbouwkundige ontwikkelingen mogelijk zijn; hier zal woningbouw gaan plaatsvinden.

Deze waterparagraaf betreft de uitwerking voor fase 1 van de geplande ontwikkeling. Dit betekent dat niet de gehele stedenbouwkundige ontwikkeling (en dus de toename van de verharding) gecompenseerd wordt. De uitwerking van de gehele waterstructuur is opgenomen in het waterhuishoudkundig rapport dat ten grondslag ligt aan deze waterparagraaf ‘Stedenbouwkundige ontwikkeling Molenblok Varik, Waterhuishoudings plan’, Grontmij, Augustus 2014.

4.5.2 Beleid

Sinds 2010 geldt het waterbeheerplan van Waterschap Rivierenland als beleidskader voor de waterhuishouding. Daarnaast heeft het waterschap de beschikking over de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de regels ten aanzien van werkzaamheden in de beschermingszone van de waterkering en watergangen. Werkzaamheden worden getoetst aan de beleidsregels. Zo wordt er gekeken of werkzaamheden mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden.

4.5.3 Huidige situatie

4.5.3.1 Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de ondiepe bodem van de locatie uit kalkhoudende ooivaaggronden (Rd10A). De ooivaaggronden zijn de oorspronkelijke stroomruggen. Het zijn relatief hoog gelegen en diep ontwaterde zavelgronden.

In het kader van het bodemkundig onderzoek is veldwerk uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde boringen kan de ondiepe bodemopbouw als volgt worden beschreven:

- vanaf maaiveld tot circa 0,3 à 0,5 m -mv bestaat de bodem uit humeuze, zware zavel en lichte klei (teelaardelaag). Ter plaatse van boring 4 is echter een zandige bovenlaag aangebracht;
- hieronder komt tot circa 0,75 m -mv gerijpte lichte klei voor. Vanaf circa 0,75 m -mv tot circa 1,6 à 1,8 m -mv bestaat de bodem uit minder gerijpte zware komklei;
- vanaf circa 1,6 à 1,8 m -mv komt ter plaatse van de boringen 1 en 2 tot circa 4,0 à 4,8 m -mv ongerijpte veelal humeuze, lichte en matig zware klei voor, met plaatselijk veel plantenresten. In de boringen 3 en 4 zijn op deze diepte zandige afzettingen in het profiel aangetroffen. Ter plaatse van boring 3 komt op circa 3,9 m -mv matig grof zand voor (pleistocene zandondergrond).

4.5.3.2 Grondwater

Volgens de bodemkaart van Nederland komt ter plaatse een grondwatertrap VI voor. Bij een grondwatertrap VI komt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) voor tussen 40 en 80 cm -mv, de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) wordt aangetroffen op meer dan 120 cm -mv.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante peilbuizen in het grondwaterarchief van TNO-NITG, waarbij filters in het freatische pakket zijn geplaatst. Om een beeld te hebben van de fluctuatie in de grondwaterstanden is gebruik gemaakt van TNO-peilbuis B39D0316. De GHG bedraagt NAP +3,84 m.

In het plangebied ligt de GHG op circa 0,5 à 0,7 m –mv. De GLG ligt op circa 1,6 à 2,3 m –mv. Voor het plangebied dient rekening te worden gehouden met deze optredende grondwaterstanden. In vergelijking met de grondwaterstanden uit de peilbuis lijkt het bij de inschatting van de grondwaterstanden in het plangebied te gaan om hangwater. Derhalve worden deze niet gebruikt. Uitgaande van deze informatie wordt uitgegaan van een GHG op NAP +3,85 m.

Het plangebied is gevoelig voor kwel vanuit de Waal.

Op basis van betrekkinglijnen (Rijkswaterstaat) kunnen de volgende waterstanden worden afgeleid voor een situatie die eenmaal per jaar, vijf jaar of tien jaar optreedt (T=1, T=5 of T=10):

Tabel 5.1: waterstanden en stijghoogten voor verschillende situaties

situatie	waterstand Waal (m +NAP)	stijghoogten (m +NAP)
T=1	3,0	2,80
T=5	3,7	3,18
T=10	7,7	5,35

Uit de meetreeksen is naar voren gekomen dat de berekende stijghoogte ten tijde van de T=10-situatie (NAP +5,35 m) nooit is gemeten in de betreffende peilbuis. De hoogst gemeten stijghoogte bedraagt NAP +4,50 m. Deze ligt ruim boven de berekende GHG. De GHG is het gemiddelde van de drie hoogste grondwaterstanden per jaar, gedurende acht jaar. De hoogst gemeten waterstand wordt dus uitgemiddeld over een periode van acht jaar.

Op grond van de TNO/DGV-gegevens, blijkt dat het stromingspatroon in de Tielerswaard bepaald wordt door de afstroming vanuit hoger gelegen gebieden. Hierdoor is de regionale grondwaterstroming over het algemeen westelijk gericht. Nabij het plangebied wordt het stromingspatroon eveneens beïnvloedt door de Waal. Deze beïnvloeding laat zich gelden in een lokale stromingsrichting, die overwegend noordwestelijk gericht is.

4.5.3.3 Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen in peilgebied de 'Voorste Haar', waarin een zomer- en winterpeil gehanteerd wordt van respectievelijk NAP +3,20 m en NAP +3,00 m.

Bij de waterbeheerder (WSRL) van het plangebied is navraag gedaan over het functioneren van het watersysteem in het plangebied. Hier volgt een samenvatting. *'In januari 2011 hebben wij voor het laatst 'hoog' water gehad, het water stond tot aan de buitenteen van de dijk. De buitendienst heeft in die tijd in het plangebied te maken gehad met wellen welke zijn opgekist. Noot van de buitendienst; het gebied ten noorden van Varik is vergeven van kwel bij hoog water. Het spuit er letterlijk uit, er staat redelijk wat water. Bij goede afvoer wel boven zomerpeil, niet tot het maaiveld'.*

Uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat er geen toename van kwel mag zijn. Daarnaast moet er mee rekening worden gehouden dat bij de bergingsberekeningen rekening gehouden moet worden met wat meer ruimte voor peilstijgingen, gebaseerd op de ervaringen uit het veld. Er is dus veel kwel dat bij afvoer tot boven zomerpeil komt. Wij gaan bij de bepaling van de waterberging en bij de dimensionering van het watersysteem uit van 5 cm extra benodigde peilstijging ten behoeve van de afvoer van de **huidige** hoeveelheid kwel.

4.5.3.4 Riolering

In de kern Varik bestaat de riolering uit een gemengd stelsel. In het plangebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. Het DWA stelsel voor het plangebied wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel in Varik. Onderzoek naar de capaciteit en aansluiting is noodzakelijk om na te gaan of deze aansluiting toepasbaar is.

4.5.4 Toekomstige situatie

4.5.4.1 Stedenbouwkundige ontwikkelingen

Het totaal verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt 8.183 m² (0,82 ha).

Door Waterschap Rivierenland is een vrijstelling gegeven voor de eerst 500 m² verharding die wordt gerealiseerd. Daarnaast mag het bestaande verhard oppervlak van het toekomstig verhard oppervlak worden afgetrokken. Dit is ongeveer 1.200 m² (lage inschatting gebouwooppervlak op basis van luchtfoto). Ten behoeve van het totale plan Molenblok te Varik dient dan ook een verhard oppervlak van 6.483 m² te worden gecompenseerd.

De ontwikkeling van het plangebied zal gefaseerd plaatsvinden. Voor alsnog wordt daarom alleen rekening gehouden met de realisatie van het zuidelijke deel (fase 1) van het plangebied

Tabel 5.2 Oppervlakteverdeling ten behoeve van het bestemmingsplan fase 1

Type verharding	Toekomstige situatie (m ² /ha)	Huidige situatie (m ² /ha)
Dakoppervlak	1.945 / 0,19	1.200**
Extra toename perceelsverharding (25% tov dakoppervlak)*	486 / 0,05	
Wegen/Trottoirs/parkeren	1.955 / 0,20	
Totaal	4.386 / 0,44	

* de extra toename verhard oppervlak wordt niet meegenomen in de bepaling van het totale oppervlak

** Dit is zowel dakoppervlak als perceelsverharding. Hier is bij de bepaling geen onderscheid in gemaakt.

Van het totaaloppervlak uit tabel 5.2 (4.386) is 500 m² afgetrokken. Dit is de vrijstelling die Waterschap Rivierenland hanteert. Daarnaast is ook 1200m² bestaand verhard oppervlak afgetrokken, omdat dit niet gecompenseerd hoeft te worden. Dit betekent dat er voor dit bestemmingsplan een benodigde watercompensatie nodig is voor 2.686 m² (0,27 ha) verhard oppervlak. **Let op!** Bij de volgende faseringen mag de vrijstelling en de compensatie van bestaand verhard oppervlak niet meer worden toegepast. Er is een watervergunning nodig om de toename van het verhard oppervlak mogelijk te maken.

4.5.5 (Grond)wateroverlast

4.5.5.1 Benodigde Waterberging

De toename van het verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd. Hierbij wordt uitgegaan van de vuistregel 436 m³/ha berging voor verhard oppervlak. Voor de eerste fase betekent dit een hoeveelheid benodigde hemelwaterberging van 118 m³.

Dempen watergangen

Daarnaast zullen ten behoeve van de ontwikkelingen ook een aantal (delen van) watergangen worden gedempt. Ook dit oppervlak dient te worden gecompenseerd. Op basis van kaartmateriaal blijkt dat totaal 305 m aan B-watergang in het plangebied wordt gedempt. Deze watergangen hebben een bodemhoogte gedeeltelijk boven zomerpeil. De berging die hierdoor verloren gaat dient te worden gecompenseerd. Dit komt overeen met 305 m lengte x 1,5 m breedte x 0,30 m diepte = 137 m³.

Deze berging dient bij voorkeur in water zo dicht mogelijk bij het plangebied te worden gerealiseerd. Daarmee wordt afwenteling naar benedenstroomse gebieden voorkomen. Voor de waterberging kan gebruik gemaakt worden van de watergang die langs de noordzijde van het plangebied ligt. Eventueel kan langs de westzijde van het plangebied ook een watergang gerealiseerd worden.

Toename kwel

Voor het plangebied is een waterstructuur uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan. Voor deze waterstructuur is de toename van kwel onderzocht. In bijlage 4 is dit onderzoek opgenomen. Het blijkt dat er, als gevolg van de waterstructuur, een toename is van 15 m^3 aan kwel. Deze wordt in de eerste fase al meegenomen (hoewel de complete waterstructuur nog niet gerealiseerd zal worden). Voordeel hiervan is dat de overlast van kwel zoveel mogelijk wordt gereduceerd.

Afwatering woningen ten zuiden van het plangebied

Het plangebied sluit aan de zuidzijde aan op bestaande percelen. Deze wateren nu af in noordelijke richting. Omdat dit in de toekomstige situatie niet mogelijk is (door ophogen zullen er waarschijnlijk keerwanden worden geplaatst), zal er rekening gehouden moeten worden met de aanvullende verwerking van 1844 m^2 verhard oppervlak van deze zuidelijk gelegen percelen. Dit komt overeen met 52 m^3 extra waterberging.

De totale hoeveelheid waterberging die nodig is, bedraagt $118+137+15 + 52 = 322 \text{ m}^3$.

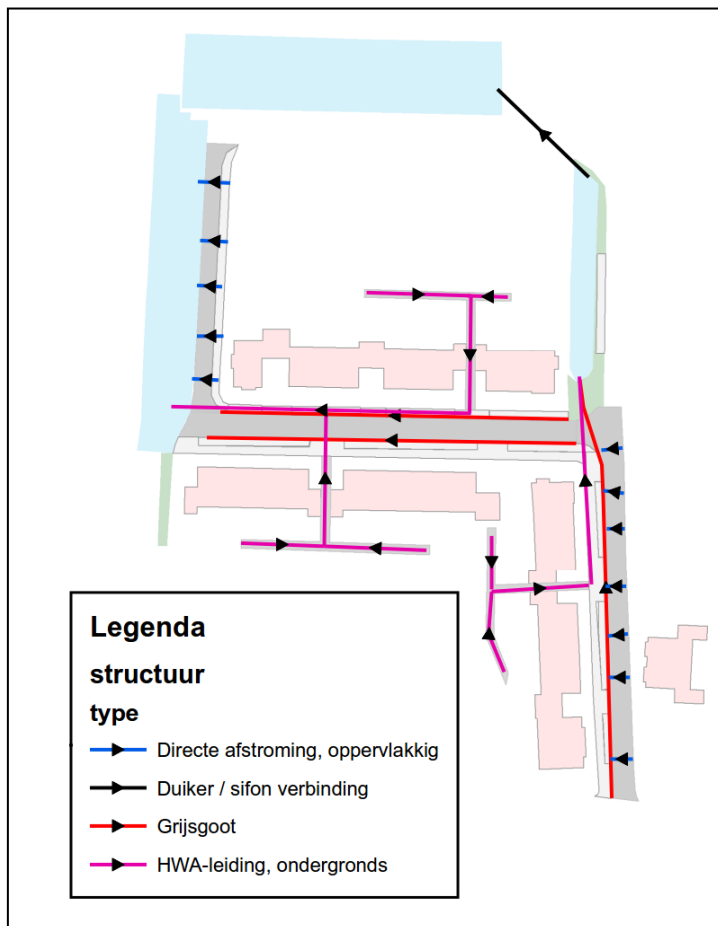
Bij een toegestane peilstijging van $0,3 \text{ m}$ bedraagt het oppervlak water 1.074 m^2 .

4.5.5.2 Drooglegging en ontwatering

In de zomersituatie wordt er in de watergangen een streefpeil gehanteerd van NAP +3,20 m. Om in de toekomstige situatie voldoende drooglegging te hebben dient er rekening te worden gehouden met een minimaal maaiveldniveau van NAP +4,20 m. Ten opzichte van de GHG van NAP +3,85 is er dan $0,35 \text{ m}$ ontwatering. Om ook aan de ontwateringseisen te voldoen zal het minimale maaiveldniveau op NAP +4,35 m moeten liggen.

4.5.6 Waterstructuur

Om de afwatering van het gehele plangebied in de toekomst mogelijk te maken is een afwateringsstructuur ontworpen. Deze zal bij de ontwikkeling van fase 1 gedeeltelijk worden gerealiseerd. Alleen op deze wijze is het gemakkelijk om in toekomstige planfasen aan te sluiten op de waterstructuur van fase 1.



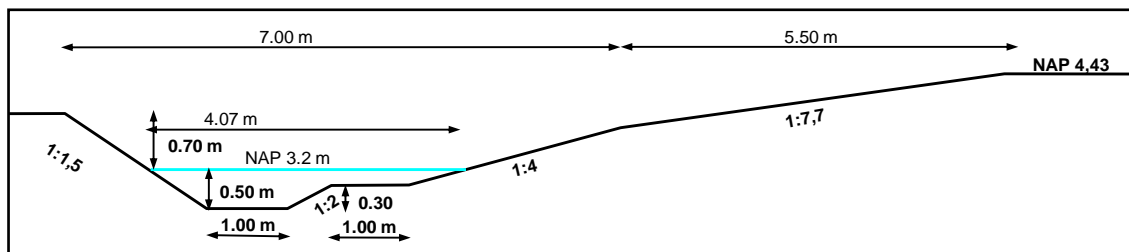
Afbeelding 15 Waterstructuur fase 1

Om hemelwater naar de bodempassage en het oppervlaktewater te krijgen zullen er op enkele plaatsen grijsgoten worden gerealiseerd. De minimaal benodigde waterberging in een bodempassage dient 4 mm te zijn. Hiermee maakt de bodempassage geen wezenlijk onderdeel uit van de waterberging. Het dient voornamelijk om de grote afstanden tot oppervlaktewater te overbruggen en dient als een "voorzuivering van het wegwater dat niet via een berm passage uit kan stromen op het oppervlaktewater. Vanuit de bodempassage die midden in het plangebied ligt, stroomt het geborgen water via een drempel en een sifonconstructie naar de andere zijde van de weg. Om de leegloop van de bodempassage te garanderen zal er onder de bodempassage een drain worden aangebracht.

De waterberging voor het plangebied zal verder worden gerealiseerd in de watergangen langs de west- en noordzijde van het plangebied. De westelijke watergang zal nieuw gegraven worden. De noordelijke watergang zal worden verbreed om de benodigde capaciteit te halen.

4.5.7 Realisatie van de benodigde waterberging

Voor een bodempassage geldt een minimum van 4 mm (statische) waterberging. Wanneer de volledige berging van bodempassage 1 wordt benut, is er sprake van 10,5 mm statische waterberging. Dit komt overeen met 36 m³. Er is gerekend met een drempelhoogte van 0,3 m ten opzichte van de bodem van de bodempassage. Het waterpeil stijgt maximaal tot 0,3 m. De resterende waterberging (322 – 36 = 286 m³) wordt gevonden in het oppervlaktewater. Aan de westzijde van het plangebied is een watergang voorzien. Hier is in overleg met Waterschap Rivierenland (2011) een profiel bepaald. Dit profiel is weergegeven in afb. 16.



Afbeelding 16 Dwarsprofiel profiel 'openbaar terrein'

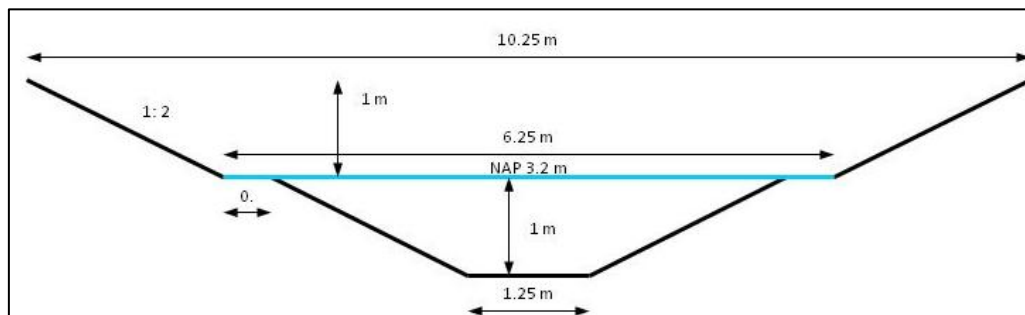
Dit profiel wordt toegepast over een lengte van 80 m. Per meter is er in een T10+10% neerslag-situatie de volgende berging beschikbaar:

$4,07 \times 0,3 + 0,5 \times ((0,3 \times 1,5) \times 0,3) + 0,5 \times ((0,3 \times 4) \times 0,3) = 1,221 + 0,068 + 0,18 = 1,47 \text{ m}^3/\text{m}$.

De berging in de westelijke watergang bedraagt $80 \text{ m} \times 1,47 \text{ m}^3/\text{m} = 117 \text{ m}^3$.

De overige benodigde waterberging voor fase 1, $286 - 117 = 169 \text{ m}^3$ zal worden geborgen in de watergang langs de noordzijde van het plangebied.

Uitgaande van 0,3 m peilstijging in een T10+10% neerslagsituatie geldt dat de minimale breedte van de watergang voor fase 1 op waterlijn (over een lengte van 90 m) $169 / 90 / 0,3 = 6,25 \text{ m}$, bedraagt. Wanneer de volgende fasen tot ontwikkeling komen zal de dimensie van deze watergang mogelijk wijzigen of zullen er andere keuzes voor waterberging moeten worden gemaakt. Deze dimensies vragen dan wel een tweezijdig onderhoud of onderhoud met een maaiboot. Uitgaande van tweezijdig onderhoud (maximaal benodigde ruimte) en de afspraken uit het verleden ten aanzien van het te hanteren talud en maatvoeringen stellen wij het onderstaande profiel voor.

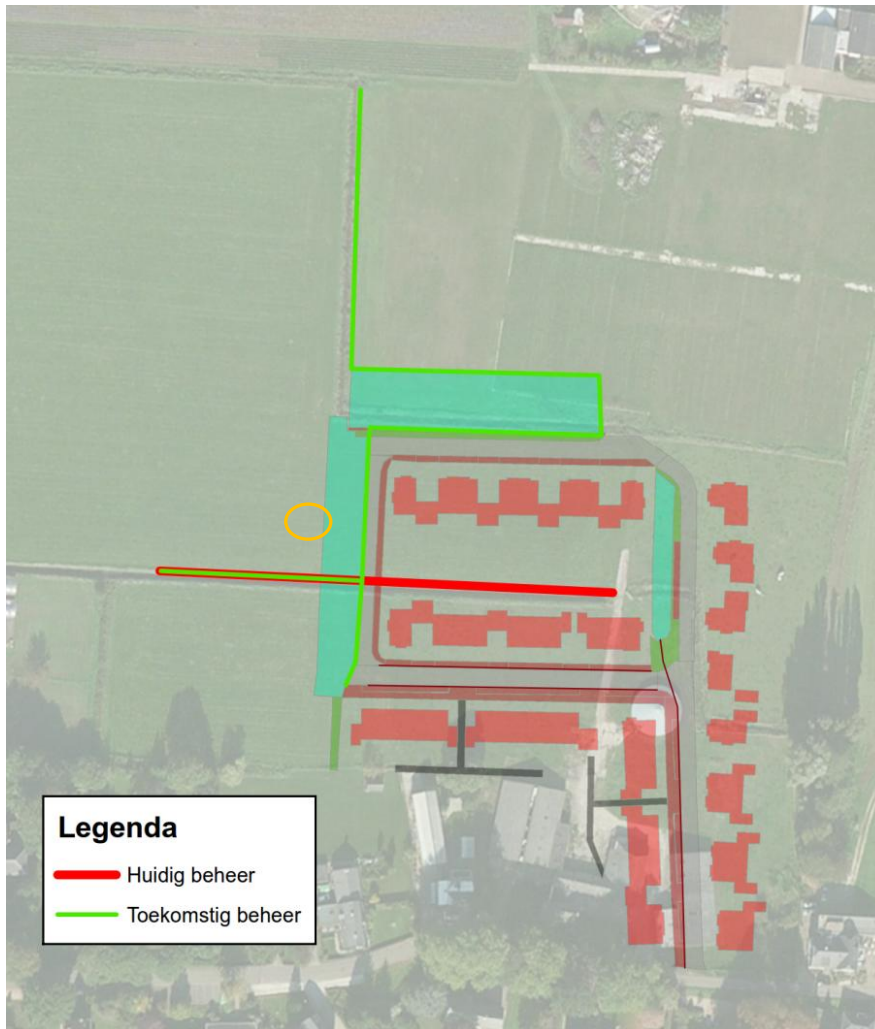


Afbeelding 17 Voorstel profiel watergang noordzijde plangebied.

4.5.8 Inrichting, beheer en onderhoud

De bodempassages komen in het beheer bij de gemeente. De bodempassages zijn dusdanig ontworpen dat met het reguliere maaimaterieel van de gemeente het onderhoud gepleegd kan worden.

De watergangen zullen in het beheer komen van Waterschap Rivierenland. Derhalve is bij het ontwerp van de watergangen rekening gehouden met de wensen en eisen die het waterschap stelt aan het beheer en onderhoud van watergangen. De watergangen krijgen een A-status.



Afbeelding 18 Beheersituatie watergangen

In afb. 18 is de beheerssituatie weergegeven. In rood is de huidige route aangegeven. Deze loopt langs de noordzijde van de bestaande A-watergang, waar aan het einde wordt gekeerd.

Voorstel voor de toekomstige onderhoudsroute is om de bestaande route zoveel mogelijk te handhaven. Dat betekent dat over de nieuwe watergang voor het plangebied (noord-zuid gericht) een brug of duiker (zie figuur) moet komen voor onderhoudsmaterieel. Vervolgens kan deze watergang dan langs de oostzijde volledig worden onderhouden. Het schuine talud is dermate flauw aangelegd om onderhoud mogelijk te maken. De route kan worden vervolgd langs de zuidzijde van de noordelijke watergang in oostelijke richting en vervolgens langs de noordzijde weer in westelijke richting waar weer kan worden aangesloten op de bestaande onderhoudsroute. Keren is dus niet meer nodig.

4.6 Milieuaspecten

4.6.1 Inleiding

In het kader van de planvorming voor de locatie Ruimte voor Ruimte te Varik zijn ook de milieuaspecten luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid onderzocht. In de onderstaande paragrafen worden de onderzoeksresultaten toegelicht.

4.6.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die samen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, incl. alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. De 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer wordt in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Deze regelgeving is van toepassing op de buitenlucht en is niet van toepassing op een arbeidsplaats.

Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voorlopig draagt een plan in betekenende mate bij wanneer er meer dan 1% van de grenswaarde (= meer dan 0,4 µg/m³) wordt bijgedragen.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) is voor woningen de vertaling gemaakt van 1% resp. 3% bijdrage. Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Tot op het moment dat het NSL is vastgesteld (naar verwachting 10 juli 2009), geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen.

Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Tevens is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Voor de categorie woningbouw is de omvang tot waar geen toetsing nodig is, gesteld op 500 woningen.

Aangezien het woningbouwproject 'Molenblok' te Varik, gemeente Neerijnen van een omvang aanzienlijk kleiner dan 500 woningen is hoeft geen toetsing plaats te vinden.

4.6.3 Akoestiek

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door wegverkeer op de woningbouwlocatie (Geluidbelasting wegverkeer op woningbouwlocatie Waalbandijk te Varik; versie 22 september 2009; Adviesbureau Van der Boom; opdrachtnummer 09-240). De geluidsbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens van de gemeente Neerijnen. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van het situatieoverzicht en de voorlopige uitgangspunten van de opdrachtgever.

De volgende conclusies zijn te trekken uit het onderzoek:

- de aanwezige wegen zijn de Kerkstraat en de Waalbandijk. Omdat de Kerkstraat een 30km-weg is kent deze weg geen zone in de zin van de Wgh. De geluidbelasting door deze weg is gezien de lage verkeersintensiteit akoestisch niet relevant. Gerekend is daarom enkel aan de aanwezigheid van de Waalbandijk;
- de geluidcontour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt op een afstand van 24 meter uit de as van de weg. De meest nabij gelegen woningen liggen op een afstand van tenminste 35 meter uit de as van de weg. De invallende geluidbelasting op de voorgevel van de woningen ligt derhalve beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeft voor de woningen geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd;
- de geluidbelasting ligt op alle woningen beneden de 53 dB zonder aftrek. Omdat de geluidsbelasting op de gevels van verblijfsruimten en verblijfsgebieden van de woning met een geluidsbelasting (zonder aftrek) lager is dan 55 dB hoeven geen aanvullende geluidwerende

voorzieningen te worden getroffen die de standaardvoorzieningen uit het Bouwbesluit te boven gaan.

4.6.4 Mobiliteit

Naar aanleiding van reacties is, gedateerd 01 maart 2011, een quick scan uitgevoerd inzake de hoeveelheid verkeersbewegingen die als gevolg van de planontwikkeling zal optreden. Ook is bekeken wat dit aan verkeersbelasting per uur voor de verschillende aanliggende wegen zal kunnen betekenen. De notitie hanteerde als uitgangspunt een woningaantal van 55; aangezien dit is gereduceerd tot een aantal van 31 woningen is de notitie april 2014 geactualiseerd. De uitkomst van de quick scan is de volgende:

4.6.4.1 Verkeersgeneratie

Voor het ramen van de verkeersgeneratie wordt doorgaans gebruik gemaakt van kengetallen van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In publicatie 256 van het CROW zijn vuistregels en kengetallen weergegeven met betrekking tot de verkeersgeneratie van woon- en werkgebieden. Deze kengetallen komen onder andere voort uit praktijksituaties en data-analyses. In onderstaande tabel van de publicatie wordt als vuistregel voor een woning in woonmilieu V (centrum-dorps) een verkeersgeneratie gehanteerd van 7,0 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit is inclusief verkeersbewegingen die niet door de bewoners zelf worden gemaakt - leveranciers, diensten, bezorgers, bezoek, et cetera (Het aantal van 7,0 motorvoertuigbewegingen per woning is overigens ook toegepast bij de oorspronkelijke luchttoets d.d. 19 oktober 2005.)

De verkeersgeneratie van de eerst te realiseren 31 woningen wordt geraamd op 220 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit komt waarschijnlijk neer op circa 33 motorvoertuigbewegingen op het drukste uur van de dag (15%).

Daarnaast zal er sprake zijn van fietsbewegingen. Volgens het fietsberaad ligt het fietsgebruik in de gemeente Neerijnen tussen 17% en 30% op afstanden kleiner dan 7,5 km op maximaal 40%. Dat betekent dat het aantal fietsbewegingen van de 55 woningen maximaal 95 per werkdagemaal zal bedragen.

4.6.4.2 Verkeersafwikkeling

De verkeersgeneratie is berekend op 220 bewegingen per dag. Hieronder wordt beoordeeld of de infrastructuur op dit laatst genoemde aantal is berekend.

De capaciteit op 30 km-wegen binnen de bebouwde kom is niet eenduidig vast te stellen. Veel omgevingsfactoren en inrichtingsfactoren kunnen namelijk leiden tot een toe- of afname van de capaciteit. Hierbij kan worden gedacht aan de wegbreedte, de verharding, bomen, geparkeerde voertuigen, de afstand tot de woningen, het aantal kruisingen en tegenliggers, etc. Er mag echter van uit worden gegaan dat een weg als de Kerkstraat enkele honderden voertuigen per uur kan verwerken. In 2001 bedroeg de etmaalintensiteit op de Waalbandijk volgens een meting 868 voertuigen. De intensiteit op de Kerkstraat werd destijds geraamd 331 voertuigen per etmaal.

Omdat geen feitelijk inzicht bestaat in de recente verkeersintensiteiten, ongevallen en klachten van de omliggende wegen, kunnen geen gedetailleerde uitspraken worden gedaan over de mogelijke effecten van het plan op de verkeersveiligheid.

Na het raadplegen van de routeplanner (de snelste route) in Google kan voorzichtig worden geconcludeerd dat de Waalbandijk ter hoogte van de Kerkstraat nagenoeg alleen interessant kan zijn voor verkeer tussen Varik en de omgeving van Tiel. Uit gegevens van het CBS blijkt dat Varik 330 huishoudens telde in 2008. Het aantal verkeersbewegingen op de Waalbandijk bedraagt omgerekend circa 2,8 mvt-bewegingen/woning. Als de bestaande woningen ook 7,0 bewegingen per etmaal genereren, dan komen 4,2 bewegingen ten laste komen van andere wegen.

Wanneer de bovenstaande waarden worden omgerekend naar percentages, dan komt 40% van de verkeersgeneratie ten laste van de Waalbandijk en 60% van de overige ontsluitingswegen. In de luchttoets wordt echter aangenomen dat 5% van het verkeer via de Waalbandijk rijdt en 95% via de Kerkstraat. Met andere woorden, de verdeling naar de Waalbandijk ligt waarschijnlijk ergens tussen 5% en 40% en naar de Kerkstraat tussen 60% en 95% van de etmaalintensiteit.

Woningen	Bewegingen per werkdag	Verkeersgeneratie	Verdeling	Toename intensiteit	Drukste uur	Toename intensiteit uur	Weg
31	7	220	100%	220	15%	33	
31	7	220	5%	11	15%	2	Waalbandijk
31	7	220	40%	88	15%	14	Waalbandijk
31	7	220	60%	132	15%	20	Kerkstraat
31	7	220	95%	209	15%	31	Kerkstraat

Op basis van de uitkomst van de quick scan kan worden vastgesteld dat de relatieve verzwaring van de verkeersdruk op de omgeving als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling niet tot problemen leiden zal.

4.6.5 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" (de Circulaire) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Naar verwachting wordt de Circulaire begin 2015 vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt).

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

- hef invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- hef invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of over het spoor;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van basisnetroute de Waal. Hierover vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen hard knelpunt, omdat de locatie niet ligt binnen een maximale contour voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar.

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied (vanaf het midden van de rivier), maar buiten de 200 meter zone (vanaf de door Rijkswaterstaat vastgestelde begrenzingslijn) en buiten het plasbrandaandachtsgebied van de Waal dient te worden beoordeeld of een verantwoording van het groepsrisico nodig is. De overwegingen en de eventuele uitwerking van de groepsrisicoverantwoording zijn daarbij de volgende:

- de beoogde toename van 31 woningen (in le fase) binnen het invloedsgebied van de Waal mag, ondanks dat dit niet is gedefinieerd, als een voor Neerijnen grootschalige ruimtelijke ontwikkeling worden beschouwd. Hierdoor kan niet zonder meer worden gesteld dat er geen significante toename van het groepsrisico zal plaatsvinden, waardoor wij voor dit plan een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk/wenselijk achten.
- daarnaast is in de EV-visie van gemeente Neerijnen aangegeven: "In het gebied dat op meer dan 200 meter van een transportas ligt, worden geen (steden)bouwkundige maatregelen wegens externe veiligheid, genomen, tenzij nieuwe wet- en regelgeving anders voorschrijft. Bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen worden buiten deze toetsingszones nog wel maatregelen op het gebied van beheersbaarheid (zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid) overwogen (bijv. wegenplan)."

Gezien het bovenstaande en op basis van nieuwe wet- en regelgeving (t.w. het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat naar verwachting per 1 januari 2015 in werking zal treden), wordt geadviseerd te anticiperen op het nieuwe toetsingskader (artikel 7 Bevt) en niet meer te toetsen aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In de verantwoording groepsrisico moet worden ingegaan op de aspecten:

- zelfredzaamheid voor nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten in het plan en
- de bestrijdbaarheid.

Het bovenstaande is overigens in lijn met het gestelde in de Circulaire en de gemeentelijke EV-visie.

Volgens artikel 9 van het Bevt (Staatsblad, 29 november 2013) moet de Veiligheidsregio verder in de gelegenheid worden gesteld om te adviseren over deze twee aspecten. Naar aanleiding van een advies van de Veiligheidsregio zal nader op de genoemde onderwerpen worden ingegaan. Verwacht wordt dat dit advies en eventueel te treffen maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid geen gevolgen zullen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. In ieder geval is het gewenst om toekomstige bewoners te informeren over risico's en maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid. Ook kan er aanleiding zijn om het wegenplan aan te passen en/of nieuwe ventilatie binnen woningen uitschakelbaar uit te voeren.

5 Het plan

5.1 Inleiding

De in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven zijn inmiddels in het kader van de woningbouwplannen beëindigd. Naast de sloop van kassen, loodsen en andere bedrijfsmatige bebouwing in het plangebied, worden als uitvloeisel van de voorgestelde plannen een deel van de bestaande sloten gedempt dan wel omgezet in meer 'groene' waterbergingsvoorzieningen. Op deze wijze komt een oppervlak van circa 42.000 m² beschikbaar, waarop gefaseerd woningbouw zal worden ontwikkeld.

- Binnen de looptijd van de eerste fase (5 jaar) worden drie bouwblokken van resp. 11, 10 en 10 woningen (2/1-kap en rijen). Gestart wordt met de realisatie van twee blokken van in totaal 21 woningen. Bij de daaropvolgende realisatie van het derde blok van 10 woningen wordt op dit moment van planvorming nog van een grotere flexibiliteit qua woningtype uitgegaan. Ook binnen de bouwstrook aan de binnenzijde van de Waalbandijk wordt op korte termijn een bouwplan ten behoeve van twee-aaneen gebouwde woningen gerealiseerd.
- Voorzien wordt dat gedurende de tweede fase in twee 'bouwblokken' nog eens 8 en 9 woningen met een grotere menging in woningtype gerealiseerd zullen gaan worden. Voor deze fase is de wijzigingsbevoegdheid in dit plan opgenomen.
- Niet uitgesloten kan en mag worden dat gaandeweg ook binnen de kern Varik behoefte gaat ontstaan aan grotere, zelfs grote, bouwkavels voor particuliere bouw. In de optiek van de gemeente Neerijnen blijft het noordelijk deel van het Molenblok daarvoor een uitgelezen locatie. In het kader van dit bestemmingsplan worden daartoe echter op geen enkele wijze maatregelen voorgesteld.

5.2 Het beeldkwaliteitplan 2004

In het kader van de toenmalige locatiekeuze-studie Ruimte voor Ruimte is door de bureaus Van Steenis Bv en Brons Partners oktober 2004 een beeldkwaliteitplan gemaakt. Hierin is ook voor het onderhavige plangebied (Varik cluster 4-5 genaamd) een verkaveling voor diverse woningtypen gemaakt. Het beeldkwaliteitplan is opgesteld voordat de uitkomsten van het archeologisch onderzoek bekend waren. Het in het beeldkwaliteitplan gesuggereerde stedenbouwkundig schetsplan sluit dan ook in het geheel niet aan op de mogelijke ontwikkeling als gevolg van de archeologische ondergrond. Wel zijn in overwegende mate de aandachtspunten zoals verwoord in het beeldkwaliteitplan gehanteerd bij de totstandkoming van het onderhavige stedenbouwkundige plan en de daarop voortbouwende bouwplannen.

De uitgangspunten voortkomend uit het beeldkwaliteitplan zijn onder meer:

- uitzicht vanaf de dijk laten bestaan;
- de molen als beeldbepalend element voldoende vrij laten staan;
- instandhouding en herstellen van de relatief open groene structuur;
- Inpassen van een nieuwe bebouwingsstructuur die recht doet aan de kwaliteiten van het dijklandschap, het weidegebied en de huidige dorpsrand (Kerkstraat).

5.3 Het stedenbouwkundig plan

De uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan hebben in belangrijke mate het stedenbouwkundig ontwerp bepaald.

Het ontwerp is daarnaast afgestemd op de verschillende andere randvoorwaarden die spelen in het plangebied. Deze randvoorwaarden werden met name bepaald door:

- de molenbiotoop van molen De Bol aan de Waalbandijk;
- de uitkomsten van de watertoets;
- de uitkomsten van het archeologisch onderzoek;
- de gemeentelijke woonvisie;
- ontwikkelingen in de markt.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Kerkstraat via een eenvoudige ontsluitingsweg met een aantal zijwegen/paden.

De bebouwing is georiënteerd op deze interne ontsluitingsstructuur van wegen/woonpaden. Gevolg van deze oriëntatie is dat de buurt een 'groen gezicht' toont naar enerzijds de Waaldijk en anderzijds het omringend agrarisch gebied.

Binnen de buurt is in de voorziene, 'definitieve' situatie een woningdifferentiatie gecreëerd van verschillende woningtypes in verschillende woonmilieus.

In eerste instantie beperkt de woningbouwontwikkeling zich voornamelijk tot een relatief terughoudend vormgegeven woonbuurtje, direct gerelateerd aan de Kerkstraat middels een eenvoudige ontsluiting. Het buurtje bevat diverse woningtypes met voor- en achtertuin waardoor het een groen karakter verkrijgen zal.



Afbeelding 19: Verkavelingplan eerste 23 (11 + 10 + 2) woningen en suggestie volgende fasen

Met de ontwikkeling van de eerste 31 woningen in het zuidelijke deel van Molenblok worden primair de volgende hoofddoelen nagestreefd:

Binnenstedelijk bouwen:

Met de woningbouwlocatie wenst de gemeente invulling te geven aan de woningbouwprogrammering binnen het dorp Varik; met de keuze voor het 'drie-kernen +' beleid door de gemeente speelt het eveneens een rol in de programmering voor de kern Ophemert. Het bestemmingsplan zal flexibel van aard zijn om binnen de directe bouwregels en de wijzigingsbevoegdheden ruimte te bieden aan de kwalitatieve vraag. Daarbij zal aandacht gegeven worden aan het levensbestendig bouwen. Dit past tevens binnen de Visie Wonen en Zorg die de gemeente opstelt om in te kunnen spelen op de overgang van intramurale naar extramurale zorg voor personen met een lichte zorgindicatie.

De eerste fase van 23 woningen valt binnen de bestaande begrenzing van het stedelijke gebied (zie onderstaande uitsnede) Ten behoeve van de eerste fase zal het aan de Kerkstraat gelegen grondgebonden agrarische bedrijf worden gesaneerd.



Afbeelding 20: begrenzing stedelijk gebied Varik

Transformatie als kwaliteitsimpuls

Met de ontwikkeling is het mogelijk om een tweetal agrarische bedrijven te saneren. Het betreft een grondgebonden landbouwbedrijf binnen het stedelijke gebied, en een solitair gelegen glas-tuinbouwgebied aan de rand van het stedelijke gebied. Naast milieuwinst wordt daarbij ook ruimtelijke kwaliteit winst bereikt.

Toekomstmogelijkheden voor starters:

De woningen worden op de markt gebrachte als eengezinswoningen en starters woningen. 10 van de 21 woningen zullen een maximale VON prijs krijgen van € 170.000,- Dat is 47% van het nieuwbouwplan.

Doorstroming bevorderen:

Het woningbouwproject bestaat uit;

- 11 tussenwoningen
- 6 eindwoningen
- 4 2/1 kapwoningen
- 2 hoekwoningen

Door deze veelzijdigheid in woningtypes, ontstaat er een woonwijk met een grote diversiteit aan woningen waardoor voor elke doelgroep een product op de markt komt.

Grote voordeel van deze opzet is dat de doorstroming in de markt voor de kernen Varik en Op-hemert op gang kan komen.

De 10 woningen daaraan grenzend (noordzijde weg) krijgen een rechtstreekse bestemming met een ruimere mogelijkheid voor woningtypes, maar wel met een begrenzing van het maximum aantal te bouwen woningen (10 stuks).

Planning

De eerste 33 woningen zullen worden gerealiseerd binnen 5 jaar, waarbij de eerste 23 woningen in ieder geval binnen drie jaar worden gerealiseerd. Rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan overgegaan zal worden tot realisatie van de volgende fasen waarbinnen, in een nu nog niet voorziene variëteit aan woningtypologiën en doelgroepen, maximaal 17 woningen gerealiseerd zullen gaan worden.

5.4 Agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de woningen aan de dijk en de noordelijke rij woningen in het middengebied geldt voorlopig de agrarische enkelbestemming. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan deze worden omget in een hoofdbestemming 'Wonen' met de daartoe noodzakelijke overige bestemmingen groen, tuinen, verkeer en water c.q. waterbergingsgebied.

5.5 Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling van de locatie is zorgvuldig ingezet door eerst een beeldkwaliteitplan op te stellen. Om de woningbouw op een goede manier in te kunnen passen zijn daartoe eerst de kwaliteiten van het gebied geïnventariseerd, zoals de Kerkstraat, de dijk, het landschap en de molen. Deze karakteristieke waarden van de locatie vormen ook de structuurbepalende elementen voor het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. In de hoofdlijnen van beleid uit de achtereenvolgende woonvisies wordt sterk ingezet op kwaliteit. In het plan voor de locatie wordt daar op de volgende manier op ingespeeld:

- er wordt uitgegaan van zuinig ruimtegebruik door te bouwen binnen de kwaliteitscontouren zoals indertijd bepaald in het kader van het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland;
- in het gebied zijn een melkveehouderij en een kassencomplex gesaneerd ten behoeve van woningbouw. Beide bedrijven vormden storende elementen in het landschap. Het creëren van woningbouw op deze locatie draagt bij aan een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving in Varik;
- het karakteristieke dorpsgezicht van Varik blijft behouden. Door de variatie in de bebouwingdichtheid ontstaat een aantrekkelijke en geleidelijke overgang naar het open landschap. De molen wordt niet ingesloten door bebouwing maar blijft volop in beeld;
- met de transparantie van de woningbouw aan de voet van de dijk en het ruime, groene profiel van de oostwest-gerichte straten/woonpaden worden aantrekkelijke zichtlijnen gecreëerd tussen de Waalbandijk en het achterliggende landschap;
- binnen het plan bestaat tevens een zichtlijn op de molen. Vanaf de Kerkstraat is door de situering van de nieuwe ontsluitingsweg direct zicht op de molen mogelijk;
- met het plan wordt (middels de wijzigingsbevoegdheid) een mogelijkheid voor wonen onder aan de dijk gecreëerd, waarmee de relatie tussen wonen, dijk en rivier wordt versterkt. De woningen dienen daarbij zorgvuldig langs de dijkzone gesitueerd te zijn zonder de dijk zelf aan te tasten.

5.6 Afstemming molenbiotoop

5.6.1 Wat is een molenbiotoop ?

'molenbiotoop': de omgeving van een molen of molenrestant voor zover die omgeving van belang is voor de monumentale waarde van de molen of het molenrestant, of het (toekomstig) functioneren daarvan als maalwerktuig. Deze omschrijving is vrijwel identiek aan die van de vereniging De Hollandsche Molen in haar *Handleiding Molenbiotoop* (Uitgave van de vereniging De Hollandsche Molen, november 1995).

Het gebied rondom de molen dient te worden vrijgehouden van obstakels ten behoeve van een goede windvang. De twee soorten obstakels die de windvang beïnvloeden, zijn bebouwing en beplanting. In de eerste plaats staat hierbij het functioneren van de molen als werktuig centraal; de molen als productiemiddel. Daarnaast heeft de molen een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke functie. In het kader van die functie is vooral de zichtbaarheid van de molen van groot belang.

Voor een goede werking van de molen is een onbelemmerde aan- en afvoer van wind van groot belang. Om te kunnen functioneren heeft de molen een bepaald vermogen nodig. Een geringe afname van de windsnelheid kan leiden tot een fors verlies aan maalvermogen. Minstens zo problematisch is, dat de wind als gevolg van obstakels meer turbulent wordt: er ontstaan meer vlagen en windstiltes. Dit 'hollen en stilstaan' geeft het gevlucht (de vier wieken van de molen) een (te) grote versnelling. De molen gaat hierdoor ongelijkmatig lopen, wat het malen vrijwel onmogelijk maakt. Ook leidt het tot een verhoogd risico op breuk van de bewegende onderdelen in de molen. Bij een korenmolen resulteert het ontbreken van een gelijkmatige maalgang bovendien in meel van mindere kwaliteit. Hierbij komt dat de invloed die een obstakel op de wind heeft in de hoogte reikt tot twee keer de obstakelhoogte over een afstand van tientallen malen de obstakelhoogte.

5.6.2 *Bepalen obstakelvrije ruimte*

In 1946 legde de vereniging De Hollandsche Molen een praktijknorm vast in de vorm van de 1:100-regel: elke 100 meter verder van de molen mag een obstakel één meter hoger zijn. Bij een stellingmolen mogen de obstakels binnen die afstand niet boven de stelling uitkomen. Obstakels op meer dan 400 meter van de molen worden niet meer als hinderlijk beschouwd. Voor de bebouwde omgeving heeft de vereniging in 1982 nieuwe normen ontwikkeld. Destijds is een onderzoek uitgevoerd door dr. ir. A.C.M. Beljaars. Zijn studie geeft een overzicht van de gevolgen die obstakels voor de windtoestroming hebben, uiteengezet in termen van windprofielen, stroomlijnpatronen, ruwheid van het oppervlak en de turbulentiegraad. De resultaten van zijn onderzoek vormen het uitgangspunt voor de biotoopformule. Deze wordt algemeen gehanteerd bij de berekening van een aanvaardbare obstakelhoogte. De Gelderse Molenverordening en de Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening hanteren eveneens deze formule.

5.6.3 *Biotoopformule*

De biotoopformule dient om de maximaal aanvaardbare hoogte van omliggende obstakels te kunnen bepalen. Dat wil zeggen: de hoogte waarbij de molen er nog geen onoverkomelijke hinder van ondervindt.

Bij een stellingmolen zoals Molen De Bol geldt dat binnen een afstand 100 meter rondom de molen de obstakels niet hoger mogen zijn dan de hoogte van de stelling.

Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is:

$$H(x) = x/n + c * z$$

waarin:

H(x)	=	maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters).
x	=	afstand van een obstakel tot de molen (in meters).
n	=	een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.
c	=	een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met waarde 0,2.
z	=	askophoogte (helpt van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de stelling).

De drie ruwheidscategorieën zijn als volgt:

- Open:** Vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en soms geringe obstakels. Bijvoorbeeld startbanen, weiland zonder windsingels, braakliggend bouwland.
- Ruw:** Bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Grote obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enzovoort) met onderlinge afstanden van omstreeks tien tot vijftien maal hun hoogte. Wijngaarden, maïsvelden en dergelijke.
- Gesloten:** Bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels. Bijvoorbeeld bossen en lage bebouwing.

De berekening kan worden verfijnd door ter plaatse de biotoop te bekijken en de ruwheid van het terrein in verschillende richtingen rondom de molen te inventariseren. Dit kan ertoe leiden, afhankelijk van de gebiedstypering, dat er meerdere berekeningen dienen te worden uitgevoerd om de aanvaardbare obstakelhoogte te kunnen bepalen.

5.6.4 *De molenbiotoop van de molen van Varik*

De locatie Molenblok ligt geheel binnen de molenbiotoop van de molen van Varik.

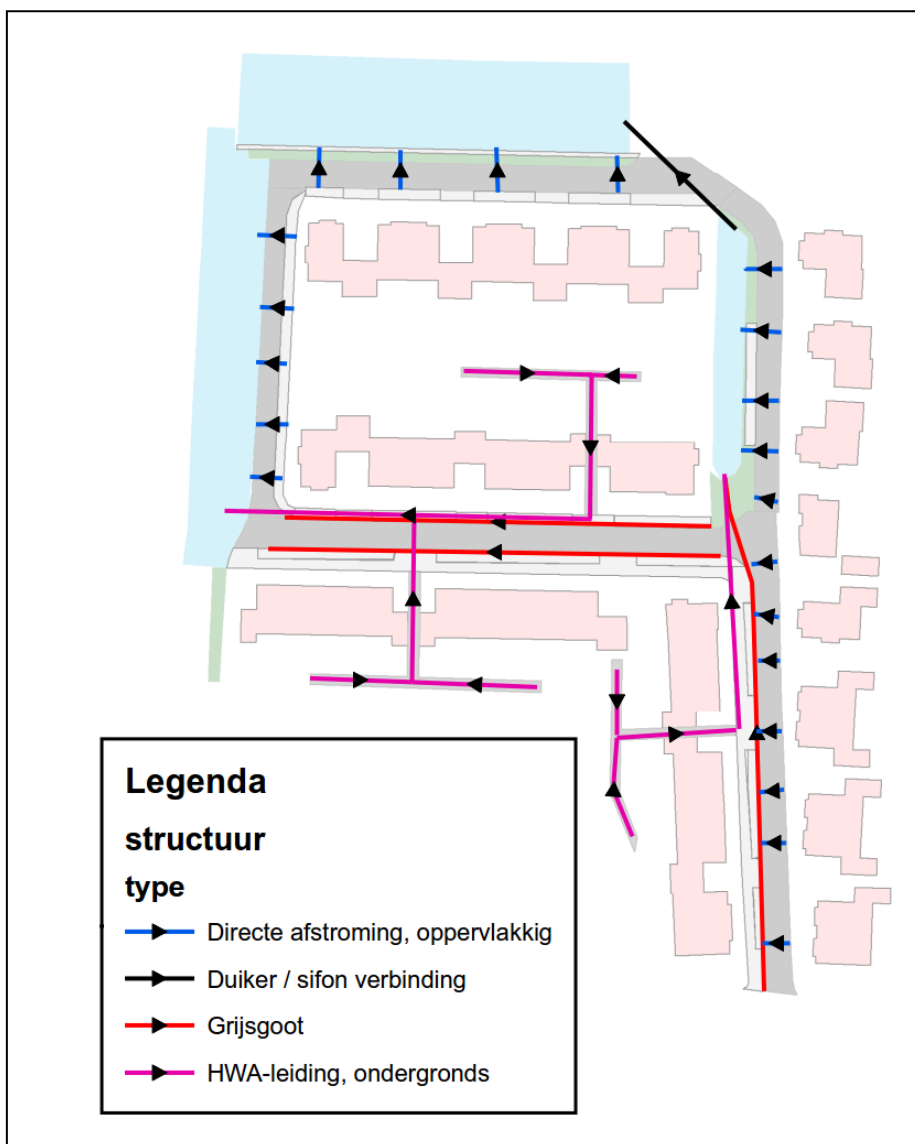
De in dit bestemmingsplan vastgelegde maximaal toegestane hoogte van bebouwing is in iedere situatie dan ook een uitvloeisel van de biotoop-berekening. Bij de berekeningen wordt uitgegaan van de stellinghoogte van 12,34 meter en de askophoogte van 23,21 meter van molen De Bol. De beoogde bebouwing zal daardoor op de windvang van de molen geen (negatieve) invloed uitoefenen. Vergelijkbaar is een regeling opgenomen voor hoogtebeperking van beplanting.

Over het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - Molenbiotoop" gelegd. Dit impliceert dat alle toekomstige bouwplannen onderhavig zijn aan de molenbiotoop en dus hun maximaal toegelaten bouwhoogte daarvan afhankelijk verklaren.

5.7 **Groen en Water**

De buurt wordt aan noord en westzijde begrensd door watergangen die van belang zijn voor de waterhuishouding en in samenhang met de schouw- en onderhoudsstroken een 'open' profiel hebben.

Voor het plan is een watertoets opgesteld. Er is overleg geweest met het waterschap en er is overeenstemming bereikt over de situering en inpassing van de waterlopen rond het plangebied. De watergangen en waterberging zijn ten westen en noorden van het plangebied gesitueerd en wateren af op de a-watergang ten westen van het plangebied. Mocht het stedenbouwkundig plan te zijner tijd verder gerealiseerd worden dan is langs de centrale ontsluiting een groenzone met bodempassages gereserveerd. Deze heeft een aanvullende bergingscapaciteit als aanvulling op de watergangen. De watergangen worden aangelegd volgens de voorwaarden die het waterschap heeft geformuleerd. Het hemelwater wordt in het plan waar mogelijk bovengronds afgevoerd naar de bodempassages en deels direct op het oppervlaktewater. Onderstaande figuur toont in grote lijnen welke maatregelen in het plangebied worden getroffen ten behoeve van de waterhuishouding en waterberging.



Afbeelding 21 Maatregelen aan watergangen in het plangebied

In de afbeeldingen weergegeven in de rapportage inzake de watertoets wordt meer gedetailleerd weergegeven welke maatregelen in waterhuishoudkundige zin er binnen en rond het plangebied Molenblok worden getroffen.

In het bestemmingsplan is ook rekening gehouden met een eventuele dijkverzwaring van de Waalbandijk ter hoogte van het plangebied. Aan de hand van een principeprofiel welke is verstrekt door het Waterschap Rivierenland is op de bestemmingsplankaart een zone bestemd met Waterstaatsdoeleinden. Het principeprofiel van waterschap Rivierenland geeft aan welke ruimte vrij gehouden moet worden van bebouwing zodat, als en wanneer de dijk verbreed moet worden, er voldoende ruimte is om deze werken uit te voeren.

Binnen het ruimtebeslag van het profiel van vrije ruimte rond de waterkering zijn geen bouwwerken geprojecteerd; in het stedenbouwkundig plan is deze zone vrij gehouden van bebouwing. Eventueel benodigde dijkverzwaring blijft derhalve mogelijk.

5.8 Infrastructuur en parkeren

De woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Kerkstraat. Een interne centrale ontsluitingsweg van ca. 5 m breed garandeert een goede verkeersafwikkeling. De straat wordt geflankeerd door afwisselend groen en parkeerplaatsen.

Parkeren vindt waar mogelijk plaats op eigen terrein. Voor de tussenwoningen en voor bezoekers worden parkeerplaatsen aan de openbare weg aangelegd. Voor het plan is gerekend met een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en eventueel specifieke regels voor het gebruik van de bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. Bij interpretatieverschillen is de digitale verbeelding bindend boven de analoge verbeelding. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels.

6.2 Planregels

6.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen verklaard die in de regels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en, zo nodig, hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). In het bestemmingsplan plannaam worden de volgende (enkel)bestemmingen onderscheiden: Agrarisch, Groen, Tuin, Verkeer en Wonen. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2, Waarde-Archeologie 4, Waarde-Archeologische waardevol gebied, Waterstaat – Waterbergend gebied en Waterstaat - Waterkering en Waterstaat - Waterlopen.

Artikel 3 Agrarisch

Een deel van het plangebied heeft de agrarische bestemming. Deze gronden zijn in dit plan betrokken in verband met het eerder vernietigde bestemmingsplan Molenblok. Voor een deel van de gronden met de agrarische bestemming geldt een wijzigingsbevoegdheid. Op grond van deze bevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen ten behoeve van woningbouw.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is bestemd voor het structurele groen en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, inritten, 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'.

Artikel 5 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.

Artikel 6 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.

Artikel 7 Water

De gronden met de bestemming water zijn bestemd voor waterhuishoudkundige functies waaronder waterberging.

Artikel 8 Wonen

De nieuw te bouwen woningen in het plangebied krijgen de bestemming 'wonen'. Voor de situering en maatvoering van de woningen zijn bouwvakken en aanduidingen opgenomen. Niet voor elk bouwvlak zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen zodat hier flexibiliteit ontstaat voor het type woning dat daar gebouwd kan worden. Met deze flexibiliteit wordt geborgd dan kan worden aangesloten bij ontwikkelingen in de markt. Wel zijn de bouwregels opgenomen en het maximaal aantal woningen.

Dubbelbestemmingen:

Artikel 9 – 11 Waarde - Archeologie 2 en 4 en Archeologisch Waardevol gebied

In het plangebied zijn drie dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen. De dubbelbestemming regelt dat wanneer er nog mogelijk archeologische sporen in de ondergrond aanwezig kunnen zijn, werkzaamheden pas uitgevoerd mogen worden wanneer de archeologische sporen niet verstoord zullen worden. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er is in dit plan een onderscheid gemaakt in drie typen omdat de mogelijkheid c.q. waarschijnlijkheid van het vinden van sporen per deel wisselend is en daarmee ook de randvoorwaarden voor noodzakelijk onderzoek.

Artikel 12 Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de dijk in het plangebied is de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering' opgenomen. De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de waterkering.

6.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels.

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling, overeenkomstig artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 14 Algemene bouwregels

Hierin zijn enkele algemene regels opgenomen aangaande bouwwerken binnen de verschillende bestemmingen.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is bepaald gebruik uitgesloten. Dit gebruik is uitgesloten voor alle bestemmingen die in het plan zijn opgenomen. Dit is tevens de reden waarom de uitsluiting van dit gebruik in algemene regels is neergelegd.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone - Molenbiotoop

Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding vrijwaringszone – Molenbiotoop opgenomen. Deze gebiedsaanduiding is van toepassing op het gehele plangebied en geeft een hoogtebeperking waarboven niet gebouwd mag worden. Hierdoor wordt de windvang van de molen geborgd.

Vrijwaringszone – dijk 1 en Vrijwaringszone – dijk 2

In deze zone's gelden extra regels ter bescherming van de waterkering.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Voor het gehele plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden.

Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 1

Voor dit gebied geldt dat het College van burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van woningbouw waarbij maximaal 17 woningen mogen worden gerealiseerd.

Artikel 19 Algemene procedureregels

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan de procedure die gehanteerd wordt bij het verlenen van een binnenplanse ontheffing en het stellen van nadere eisen en het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 21 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatie planontwikkeling

Gemeente Neerijnen is eigenaar van de grond en zal deze in eigen beheer bouw- en woonrijp maken. De bouwrijpe kavels worden verkocht aan Vabo Ontwikkeling B.V. op basis van de tussen partijen gesloten koopovereenkomst.

De gemeente heeft daarom een grondexploitatieopzet opgesteld. Deze ziet op de aankoop van de agrarische grond en deze omvormen tot openbaar gebied en bouwrijpe kavels. Vabo koopt de bouwrijpe kavels en ontwikkelt op deze kavels de verschillende woningen. Vabo heeft daarom een bouwexploitatieopzet opgesteld.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenblok te Varik 2014' heeft van 15 augustus 2014 tot en met 25 september 2014 voor eenieder ter inzage gelegen bij de gemeentewinkel. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.neerijnen.nl. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijze van het Waterschap Rivierenland heeft tot aanpassing van het plan geleid, de andere zienswijze niet.

Ook is er een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

In de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt een en ander beschreven. Deze nota is als bijlage bij de Toelichting gevoegd.

8.2 Overleg

In het kader van de planvoorbereiding heeft met velerlei betrokkenen en instanties overleg plaatsgevonden. In het kader van het vooroverleg is afstemming geweest met Waterschap Rivierenland en met de provincie Gelderland.