

Bestemmingsplan

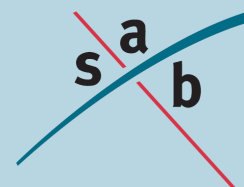
IJzendoorn West

Gemeente Neder-Betuwe

vastgesteld



Datum: 4 maart 2014
Projectnummer: 90235
ID: NL.IMRO.1740.bpYZwest-vst2



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Historie en huidige situatie	8
2.2	Het plan	11
3	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	22
3.1	Beleid	22
3.2	Milieu	36
3.3	Water	46
3.4	Flora en fauna	53
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	56
3.6	Economische uitvoerbaarheid	60
4	Wijze van bestemmen	61
4.1	Algemeen	61
4.2	Dit bestemmingsplan	62
5	Procedure	65
5.1	Overleg en inspraak	65
5.2	Zienswijzen	65

Separate bijlagen

1. *Verkennend bodemonderzoek Dorpstraat 20*
2. *Nader bodemonderzoek Dorpstraat 20*
3. *Asbestonderzoek Dorpstraat 20*
4. *Saneringsrapport Dorpstraat 20*
5. *Inspectierapport sanering Dorpsstraat 20*
6. *Actualiserend verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 20*
7. *Verkennend bodemonderzoek Keizerstraat (ong.)*
8. *Akoestisch onderzoek*
9. *Luchtkwaliteitonderzoek*
10. *Quickscan externe veiligheid*
11. *Quick scan flora en fauna*
12. *Archeologisch onderzoek*
13. *Vervolgonderzoek flora en fauna*

14. *Archeologisch proefsleuvenonderzoek*
15. *Beeldkwaliteitplan*
16. *Evaluatieverslag sanering*
17. *Nader hydrologisch onderzoek*
18. *Selectiebesluit archeologie*
19. *Eindverslag inspraak en vooroverleg*
20. *Zienswijzennota*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Woningbeheer Betuwe is voornemens op de locatie IJzendoorn-West in de gemeente Neder-Betuwe een woningontwikkeling te realiseren met in totaal circa 45 woningen. Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

De ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente Neder-Betuwe. In de 'Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020' is de locatie aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Aangegeven is dat de locatie in aanmerking komt voor woningbouw als het bestaande aannemersbedrijf, dat op de locatie gelegen is, verplaatst wordt. Bij ontwikkeling gaat de voorkeur uit naar een mix van woningtypen in een landelijke omgeving.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geschapen voor 'IJzendoorn West'. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het beoogde woongebied mogelijk. Op dit nieuwe bestemmingsplan heeft onderhavige toelichting betrekking.

1.2 Ligging plangebied

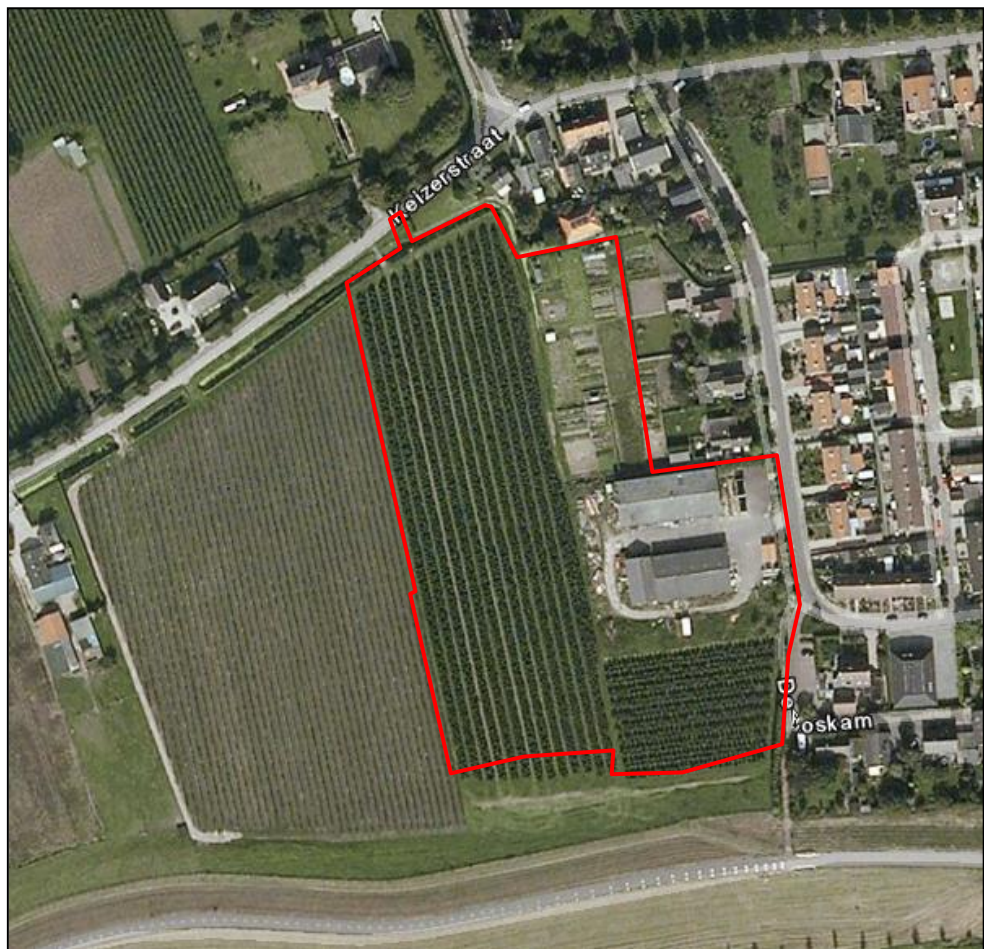
Het plangebied is gelegen aan de westzijde van IJzendoorn op de overgang van het bestaande dorp en het buitengebied. Het plangebied wordt begrensd door:

- de Keizerstraat aan de noordzijde;
- de Dorpsstraat en de Roskam aan de oostzijde;
- de Waalbandijk aan de zuidzijde;
- een fruitboomgaard aan de westzijde.

De navolgende afbeeldingen geven een indicatie van de ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte aanduiding van de plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied ten opzichte van de kern IJzendoorn bron: Topografische Atlas



Globale begrenzing van het plangebied en luchtfoto

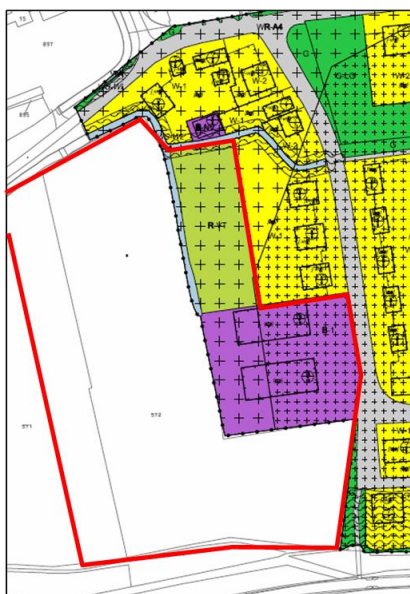
bron: Google Earth

1.3 Geldende bestemmingsplan

In de huidige situatie valt onderhavig plangebied onder de werking van de bestemmingsplannen 'Kern IJzendoorn' en 'Buitengebied Echteld'.

1.3.1 Bestemmingsplan Kern IJzendoorn

In de huidige situatie valt het oostelijk deel van onderhavig plangebied onder de werking van het bestemmingsplan 'Kern IJzendoorn', vastgesteld door de raad van de gemeente Neder-Betuwe op 12 november 2009 en inmiddels onherroepelijk geworden. De plankaart behorende bij het bestemmingsplan is hieronder afgebeeld.



Fragment vigerend bestemmingsplan

Zoals uit de plankaart is af te lezen zijn binnen onderhavig bestemmingsplan de volgende bestemmingen van toepassing:

Recreatie - Volkstuin

De voor Recreatie - Volkstuin aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen. Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

Bedrijf - 1

De voor Bedrijf - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, parkeren, geluidwerende voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is de bebouwing alleen te gebruiken als opslagruimte. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 10 m.

1.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

In de huidige situatie valt onderhavig plangebied voor een deel onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied Echteld, vastgesteld door de raad van de gemeente Neder-Betuwe op 30 juni 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 31 januari 2006.

De plankaart behorende bij het bestemmingsplan is weergegeven op de navolgende afbeelding. Zoals hieruit is af te lezen zijn binnen onderhavig bestemmingsplan de volgende bestemmingen van toepassing 'Agrarisch oeverwalgebied', 'Spuitzone' (dubbelbestemming) en 'Dijkzone' (dubbelbestemming).

Binnen de bestemming 'Agrarisch oeverwalgebied' is grondgebonden agrarische productie en extensief recreatief medegebruik toegestaan. Bebouwing is alleen toegestaan in de vorm van bouwwerken geen gebouwen zijnde (behoudens enkele uitzonderingen)..

In de dubbelbestemming 'Spuitzone' geldt een aanlegvergunning voor de aanleg van productieboomgaarden, zachtfruitopstanden, boomkwekerijen en voor het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen.

In de dubbelbestemming Dijkzone geldt dat hier geen bouwwerken mogen worden gerealiseerd.

Hieronder is een uitsnede uit de plankaart opgenomen.



Uitsnede plankaart Buitengebied Echteld (plangebied in rood omlijnd)

Buitengebied Echteld/Dodewaard

Er is een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in procedure. Dit bestemmingsplan is nog niet vastgesteld. Onderhavig plangebied is buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden.

1.3.3 Conclusie

Omdat de beoogde ontwikkeling strijdig is met de geldende bestemmingsplannen kan deze niet binnen deze bestemmingsplannen worden gerealiseerd. De vigerende bestemmingsplannen voorzien niet in de mogelijkheid om binnen het onderhavige plangebied een nieuwe woonwijk te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de functieverandering en beoogde bebouwing mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

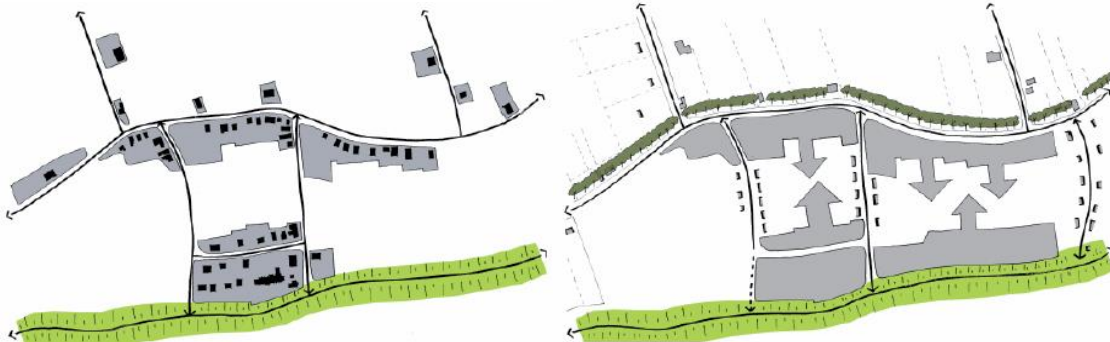
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven en komen de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie en huidige situatie

2.1.1 *Historie*

IJzendoorn is ontstaan in de 12^e eeuw. De eerste bebouwing verrees langs de Waalbandijk en de Keizerstraat. De lintbebouwing langs deze straten zette zich voort in het buitengebied. De lintbebouwing aan de Oudesteeg en de Molensteeg, een tweetal oude veewegen, loopt door naar de komgronden van Het Veld. Van een oude kern is nauwelijks sprake, ook niet bij de oude dorpskerk aan de Waalbandijk. Tussen de Waalbandijk en de lintbebouwing liggen enkele oudere dwarsstraatjes en een paar naoorlogse, kleinere dorpsuitbreidingen. De uitbreidingen hebben hoofdzakelijk in noordelijke en zuidelijke richting plaatsgevonden.



IJzendoorn circa 1900

Inbreiding IJzendoorn na 1945 bron: Buro Lubbers

2.1.2 *Ruimtelijke karakteristiek*

IJzendoorn

IJzendoorn is een kleine kern van circa 1.200 inwoners waarvan de oost-westlopende lijnen bepalend zijn voor de structuur van de kern. Hiervan zijn de Waalbandijk en de Keizerstraat de meest bepalende. Aan deze lange lijnen is lintbebouwing gesitueerd, die zich voortzet in het buitengebied. Tussen deze wegen liggen enkele dwarsstraatjes waarbinnen de verdere invulling van de kern heeft plaatsgevonden.

Een bijzondere kwaliteit van de kern IJzendoorn is de directe ligging aan de Waalbandijk. Vanaf deze dijk is zicht mogelijk op de lager gelegen uiterwaarden. Een andere cultuurhistorisch waardevolle route is de Keizerstraat.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westelijke flank van het dorp. Het plangebied is momenteel grotendeels onbebouwd en wordt gekenmerkt door de noord-zuid georiënteerde boomgaard in het westen en zuidoosten van het plangebied. Het plangebied heeft door de aanwezige bomen hier een gesloten groen karakter.

Langs de oostzijde van het plangebied is een klein deel van de gronden momenteel in gebruik als tuinen. Dit gebied is wat opener.

Bebouwing is alleen aanwezig in aan de oostzijde van onderhavige locatie, aansluitend aan de kern, in de vorm van de oude bedrijfsbebouwing van het voormalige bouwbedrijf (Dorpsstraat 20). De bebouwing bestaat uit twee bedrijfsloodsen die cen-

traal op het erf staan. In het plangebied zijn voor het overige geen verhardingen of ontsluitingswegen aanwezig.

De navolgende afbeeldingen betreffen kaartbeelden van de ruimtelijk typering ter plaatse van de kern IJzendoorn. Het plangebied is hierop aangeduid met een respectievelijk rood en blauw streepjeskader.



Weergave ruimtelijke structuur IJzendoorn en omgeving

bron: Buro Lubbers



bestaand bebouwd gebied	waardevol groen	maatschappelijke en commerciële voorzieningen
bebouwd gebied rond 1900	sportterrein	dijk
bedrijven(terrein)	boomgaard	waardevol landschappelijk gebied
te saneren bedrijf	boomwekerij	geleedingszone
waardevolle beplanting	karakteristieke bebouwing	zichtlijnen
beeldversturende bebouwing		
hoofdonsluiting		

Ruimtelijke typering IJzendoorn

bron: Structuurvisie kernen

2.1.3 Functionele karakteristiek

IJzendoorn is hoofdzakelijk op de agrarische sector gericht en staat voornamelijk in het teken van de fruitteelt en boomkwekerijen. Binnen de kom betreft vrijwel alle bebouwing woonbebouwing.

Het westelijk deel van het plangebied heeft in de huidige situatie een agrarische functie in de vorm van fruitteelt/boomkwekerij. De bebouwing ten behoeve van deze agrarische functie en de bijbehorende bedrijfswoningen zijn gesitueerd in het noordelijke lint de Keizerstraat, buiten het plangebied.

Langs de oostelijke flank was hiernaast een deel van het plangebied in gebruik als volkstuinen. Dit gebruik is inmiddels beëindigd. Ten slotte heeft een deel van het plangebied, de locatie direct grenzend aan het bestaande kern en direct aan de Dorpsstraat, een bedrijfsbestemming. Hier was voorheen een bouwbedrijf gevestigd. Op het bedrijfsperceel staan momenteel nog twee bedrijfsgebouwen.

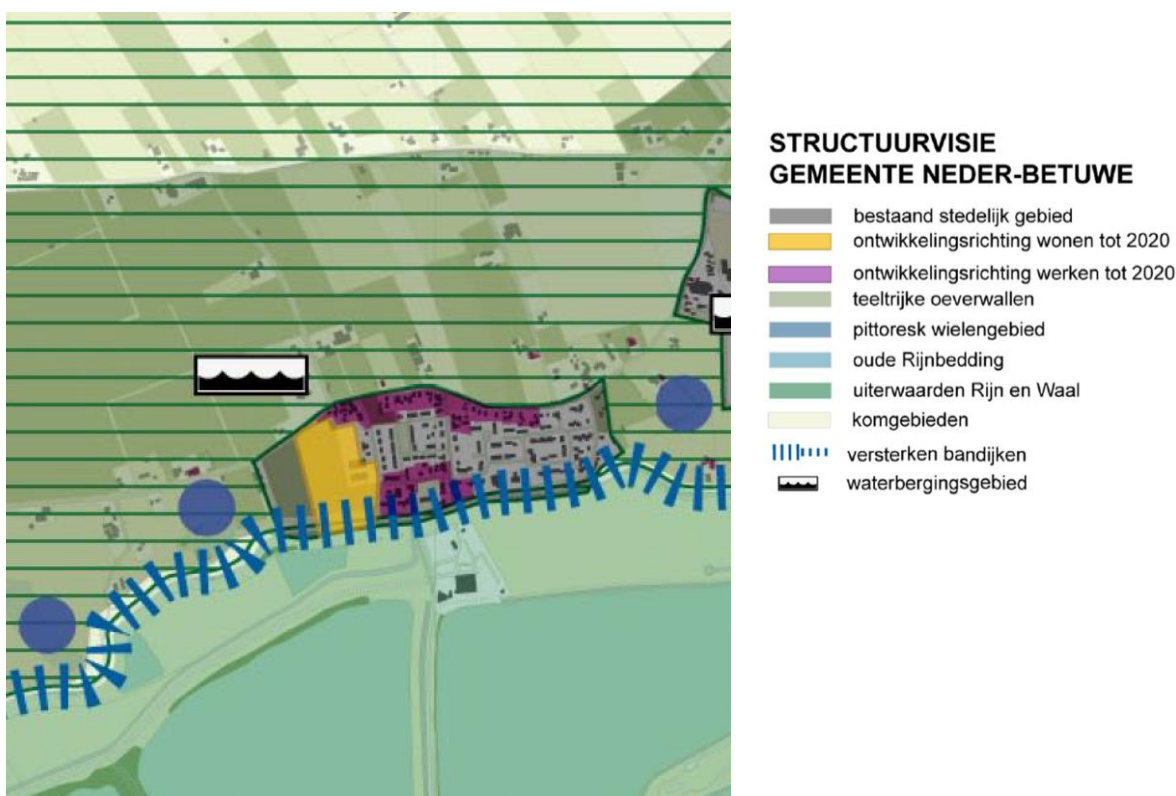
2.2 Het plan

2.2.1 Aanleiding

Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020

De structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 juni 2010) geeft een integrale ruimtelijke visie op het gehele gemeentelijke grondgebied. Belangrijkste aanleiding voor de structuurvisie was dat de huidige structuurvisie Kernen niet voldoet aan de huidige Wro. Hiernaast beschikte de gemeente nog niet over een integrale structuurvisie voor het buitengebied. Ten slotte was het gewenst ander recent ruimtelijk en sectoraal beleid van de gemeente (zoals de dorpsvisies en de woonvisie) op te nemen in een integrale visie.

In hoofdzaak is in de structuurvisie zoveel mogelijk bestaand beleid, dat nog steeds actueel is en aansluit bij het schaalniveau van de visie, overgenomen. De structuurvisie bevat slechts in beperkte mate 'nieuw' beleid.



Uitsnede uit structuurvisiekaart

Wonen

De gemeente beoogt haar identiteit en sociale samenhang van haar gemeenschap te behouden en verder te ontwikkelen. De gemeente wil een aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving bieden. Zes kernen, vier hoofdkernen en twee kleine kernen, hebben elk een eigen karakteristiek woonmilieu, met een hechte sociale samenhang en actief verenigings- en kerkelijk leven.

De gemeente streeft nog steeds naar het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen, mits het landelijk karakter (lees kwaliteit) van de kern niet verloren gaat. De ontwikkeling en het behoud van compacte dorpskernen bespaart waar mogelijk uitbreiding aan de randen

en ongewenste realisatie van bebouwing in het buitengebied. Daar waar nodig worden bij de kernen en/ of ontwikkelingslocaties waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd.

Voor iedere kern moet voor iedere doelgroep voldoende passende huisvesting aanwezig. De gemeente bouwt voor haar eigen bevolking (migratiesaldo 0). Een aantrekkelijke woonomgeving is daarbij nog steeds belangrijk. Dit betekent dat op de ontwikkelingslocaties niet teveel van hetzelfde is gebouwd, maar juist een grote differentiatie wordt geboden, waarbij zoveel mogelijk een landelijk woonmilieu is gerealiseerd.

IJzendoorn-De Heuning

Voor de kern IJzendoorn staat behoud van het karakteristieke, kleinschalige karakter voorop. Met name de historische bebouwing langs de dijk, de Dorpsstraat en de Keizerstraat bepalen het beeld van de kern.

Tevens is het wenselijk de zichtlijnen vanaf de dijk op de kern en vanaf de kern naar het buitengebied te behouden. Aan de westzijde van de kern zal de voormalige bedrijfbebouwing op termijn plaats maken voor woningbouw. De woningbouw kan worden benut om een duurzame dorpsrand te creëren. Ontsluiting via de Keizerstraat is goed te realiseren.

Ten zuiden van IJzendoorn is het van belang de beeldkwaliteit te verbeteren.

IJzendoorn-West

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van IJzendoorn op de langere termijn is het noodzakelijk om de eerste fase IJzendoorn-West te ontwikkelen. Voor een kleine kern als IJzendoorn hoeft slechts een beperkt programma te worden gerealiseerd. Als gevolg daarvan kiest de gemeente voor een eventuele fasegewijze ontwikkeling van deze locatie.

In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie is dit ruimtelijke project op de volgende wijze omschreven:

IJzendoorn-West 1e fase

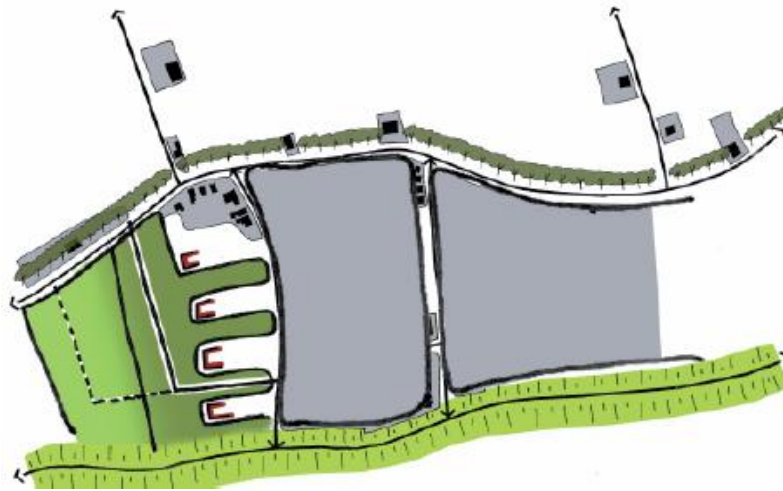
beschrijving: De locatie ligt aan de westzijde van de kern IJzendoorn. Op een deel van de locatie is bebouwing van een voormalig aannemersbedrijf gevestigd. De locatie is geschikt voor herontwikkeling voor woningbouw. Het overige deel is in gebruik als boomgaard.

typering woonmilieu: landelijk wonen. Op de locatie gaat de voorkeur uit naar een mix van woningtypen in een landelijke omgeving.

capaciteit: De locatie biedt ruimte voor circa 45 woningen

2.2.2 Algemene planopzet

Bij de ontwikkeling van IJzendoorn ligt het voor de hand om voort te bouwen op de bestaande structuur. Het eigen karakter van de Waalbandijk en de oude lintbebouwingen kan hierbij worden versterkt. Verder is het van belang duurzame dorpsranden te creëren. In het stedenbouwkundig plan is het scenario opgenomen dat zorg gedragen moet worden voor een goede afronding van het dorp en daarbij geanticipeerd moet worden op eventuele definitieve afronding van het dorp in een tweede fase. De afronding betekent in beide fasen een ontworpen overgang naar het landschap. De navolgende afbeelding geven een impressie van de afronding en anticiperen op uitbreiding in de tweede fase.



Weergave huidig scenario: afronden en anticiperen op uitbreiding bron: Buro Lubbers

Landelijk wonen

In IJzendoorn komt het landelijk wonen vooral voor langs de oude linten en toegangswegen. De bebouwing bestaat uit individuele boerderijen op ruime kavels en is in de loop der tijd ontstaan. De dichtheid bedraagt ongeveer 3 woningen per hectare. Het woonmilieu 'landelijk wonen' in de 'Structuurvisie kernen' gaat uit van 25 woningen per hectare en is dus niet werkelijk te beschouwen als landelijk wonen. Het merendeel van de bebouwing van IJzendoorn bestaat uit grondgebonden woningen met een dichtheid van circa 26 woningen per hectare. Dit woonmilieu komt dus meer overeen met het in de structuurvisie gewenste woonmilieu. De woonwijken in IJzendoorn zijn als planmatige uitbreidingen in bepaalde perioden (jaren '50, '70 en '80) uitgevoerd. De profielen zijn vrij stenig zonder structurerend groen. Van een echt 'dorps' karakter met een historische groei en gedifferentieerd karakter is niet echt sprake, waardoor niet kan worden gesproken van een karaktereigenschap van IJzendoorn waarop aangesloten kan worden. Kwaliteit moet eerder gezocht worden in het aanbrengen van een heldere, dragende groenstructuur, met aangename verblijfsplekken en parkeren uit het zicht.



Stedenbouwkundig impressie van het plangebied

bron: Croonen architecten

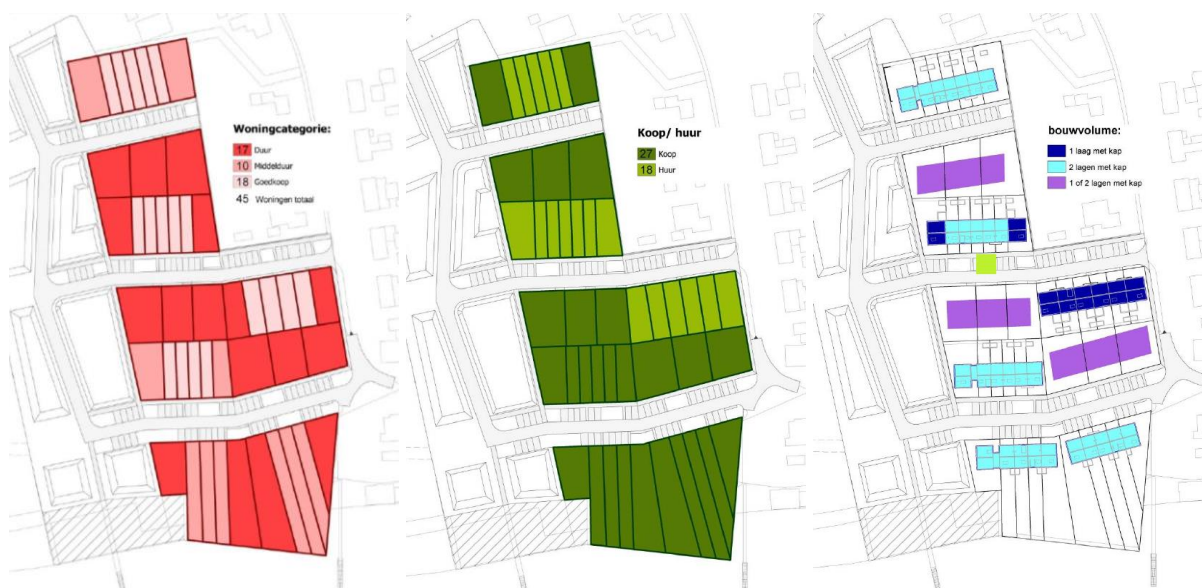
Stedenbouwkundige opzet

Leidend element voor de stedenbouwkundige opzet van IJzendoorn-West (zoals die in bovenstaande afbeelding is weergegeven) is dat aangesloten wordt op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de kern IJzendoorn en dat een duurzame afronding van de kern als geheel tot stand komt. Van belang is dat de beoogde woonkavels aansluiten op de bestaande oost-west structuur.

De ontsluitingswegen op de Dorpsstraat en De Roskam versterken de oost-west structuur en de ontsluiting op de Keizerstraat bakent het plangebied in het westen af. Hierdoor ontstaat een duurzame dorpsrand. Het onregelmatige gevormde plangebied is 2,5 hectare groot. De aanwezigheid van een spuitzone van de westelijk gelegen fruitboomgaard, de veiligheidszone van de dijk en een zuidelijk gelegen kavel die de huidige eigenaar vooralsnog behoudt, maken dat het plangebied in werkelijkheid slechts voor de helft gebruikt kan worden voor bebouwing en tuinen. Om die reden is de westflank van het plangebied ingericht als groengebied. Daarnaast is een verbind-

ding voorzien tussen de dijk en het lint. De aanwezigheid van de spuitzone is echter bepalend geweest voor de verdere inrichting van het plangebied.

De navolgende afbeeldingen geven inzicht in de verdeling in woningcategorieën, verdeling huur/koop en de bouwhoogte.



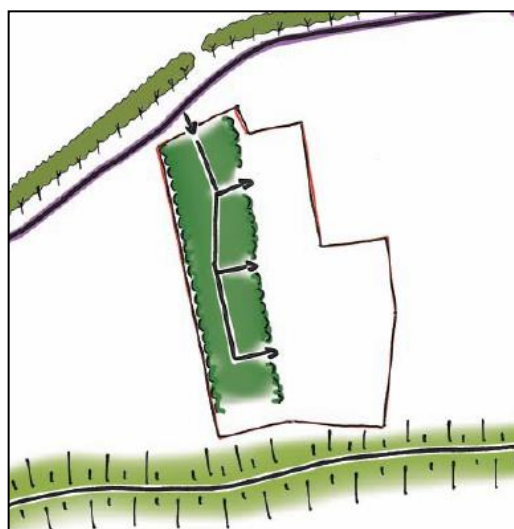
V.l.n.r.: verdeling in woningcategorieën, verdeling huur/koop en bouwhoogte

bron: Croonen Architecten

Op basis van voorgaande inrichtingsopzet komt naar voren dat alle woonpercelen een noord-zuid georiënteerd zijn. Tevens zijn ten behoeve van de aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur van IJzendoorn de woningen gelegen aan een oost-west georiënteerde wegenstructuur. De groenstrook ten westen van de woningen complementeert de overgang met het buitengebied.

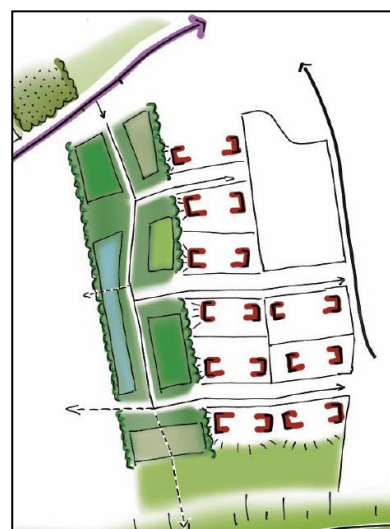
Verbinding tussen het lint en de dijk

De navolgende afbeeldingen geven een beeld van de opzet van het wonen tussen het lint en de dijk en op welke wijze het park in het westen van het plangebied is voorzien. Hiermee is een groene verbindingzone voorzien tussen het lint en de dijk.



Verbinding van het park tussen lint en dijk

Bron: Buro Lubbers



Wonen tussen lint en dijk

Woningbouwprogramma

Voor de uitbreidingslocatie IJzendoorn-West is aangesloten op de regionale en lokale behoefte. Hierbij is het van belang dat aangesloten wordt op het juiste type woning voor de juiste doelgroep. Dit heeft geresulteerd in een woningbouwprogramma die voorziet in een verdeling tussen goedkope, middeldure en dure woningen. Het totale programma bestaat uit 45 woningen. De navolgende tabel geeft een overzicht van het woningbouwprogramma.

Woning type	koop/huur	klasse	beukmaat	#woningen
1) EGW	koop	duur	n.v.t.	9
2) EGW	koop	duur	5,7m ¹	4
3) EGW	koop	middenduur	7,2m ¹	2
4) EGW	koop	middenduur	5,7m ¹	7
5) EGW	koop	middenduur	5,1m ¹	1
6) EGW	koop	goedkoop	5,1m ¹	4
7) EGW	huur	goedkoop	5,1m ¹	10
8) 0-trede	huur	duur	7,2m ¹	4
9) 0-trede	huur	goedkoop	7,2m ¹	4
EGW: eengezinswoningen 0-trede: nultredenwoningen			Totaal	45
<i>Huur</i>	18	<i>Duur</i>	37,8%	17
<i>Koop</i>	27	<i>Middenduur</i>	22,2%	10
		<i>Goedkoop</i>	40,0%	18

Programma IJzendoorn-West

bron: Croonen Architecten

Water

Water vormt een belangrijk onderdeel van de plannen. Door de ligging direct ten noorden van de rivierdijk is het plangebied gevoelig voor kweldruk bij hoge waterstanden. Infiltratie van regenwater is daarom niet mogelijk. Uitgangspunt bij onderhavig plan is daarom dat het hemelwater binnen het plangebied wordt opgevangen in zogenaamde wadi's en hierna vertraagd wordt afgevoerd op het oppervlaktewater.

Groen

Het plan wordt voorzien van een uitgebreide groenstructuur. Deze is met name aan de westzijde van het plangebied gelegen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de landschappelijke afronding van IJzendoorn-West naar het buitengebied. Ook kan de groenstructuur worden gezien als een bufferzone tussen de bestaande boomgaarden en de nieuwe woonwijk.

Tevens vormt de groenstructuur een groene verbinding tussen het bebouwingslint aan de noordzijde en de dijkzone aan de zuidzijde. Hiervoor wordt de dijk bereikbaar gemaakt voor wandelaars en fietsers vanuit de groenstructuur.

In het kader van de waterhuishouding wordt in de groenstructuur retentiecapaciteit gerealiseerd voor hemelwater in de vorm van wadi's.

Ten slotte krijgt de groenstructuur een functie als verblijfsgebied voor de bewoners en krijgen ook speelvoorzieningen een plaats in de groenstructuur. De precieze omvang en invulling van de speelvoorzieningen vindt in een later stadium plaats.

2.2.3 *Beeldkwaliteit*

Beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen

Voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het doel van het beeldkwaliteitplan is dat een samenhangende en logische buurt wordt gerealiseerd. Daarnaast is het van belang dat een gebiedseigen identiteit wordt verleent, zodat bewoners zich thuis voelen in hun buurt. Hierbij is het verzekeren van een minimum kwaliteitsniveau en uitnodigen tot meer een pre. De beeldkwaliteit is vastgelegd in één hoofdthema en drie subthema's. Het hoofdthema is eenheid in verscheidenheid en de subthema's betreffen openbare ruimte, overgang openbaar-privé en bebouwing. In de navolgende alinea's volgt een beknopte beschrijving van voornoemde thema's. Voor de volledige beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.



3-d impressie van het bouwplan (bron: Croonen architecten)

Eenheid in verscheidenheid

Samenhang en variatie zijn beide typerend voor een dorp en zijn het belangrijkste toetsingskader voor de beeldkwaliteit. De samenhang en variatie dragen immers bij aan de identificatie van de bewoners met de woonomgeving. Zonder samenhang gaat de collectieve identiteit van een dorp verloren en zonder variatie staat de kleinschaligheid en individualiteit onder druk.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is ontworpen als een dragende groenstructuur met grote samenhang in de materialisering. Kenmerkend zijn de informele oost/weststraatje, groene bermen en kleine knikken in de weg. De woningen zijn over het algemeen georiënteerd op de weg. Alle woonstraten komen uit op het park in het westen van het plangebied.

Overgang openbaar-privé

Binnen het plangebied is extra aandacht voor de overgang van het openbaar gebied naar privégronden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een minimale diepte van de voortuin van 4 m en een zachte overgang door de toepassing van een berm.

Bebouwing

Voor de bebouwing is specifiek aandacht voor het volume, dakvorm, oriëntatie, secundaire bebouwing en materiaalkeuze. Voor het volume geldt dat de bebouwing overwegend bestaat uit woningen van 1 à 2 bouwlagen met een zadel- of lessenaarsdak. Ten behoeve van de variatie worden geschakelde- en individuele woningen afgewisseld. De woningen zijn over het algemeen georiënteerd op de straat. De navolgende afbeelding geeft hiervan een impressie. Vanwege de beperkingen van de dijkbeschermingszone en de aanblik van de achtertuinen mogen de bergingen niet op de achtererfgrens gebouwd worden. Tevens dient afstemming plaats te vinden in de materiaalkeuze.



Oriëntatie van de woningen op de straat Bron: Buro Lubbers

Beeldkwaliteitplan bebouwing

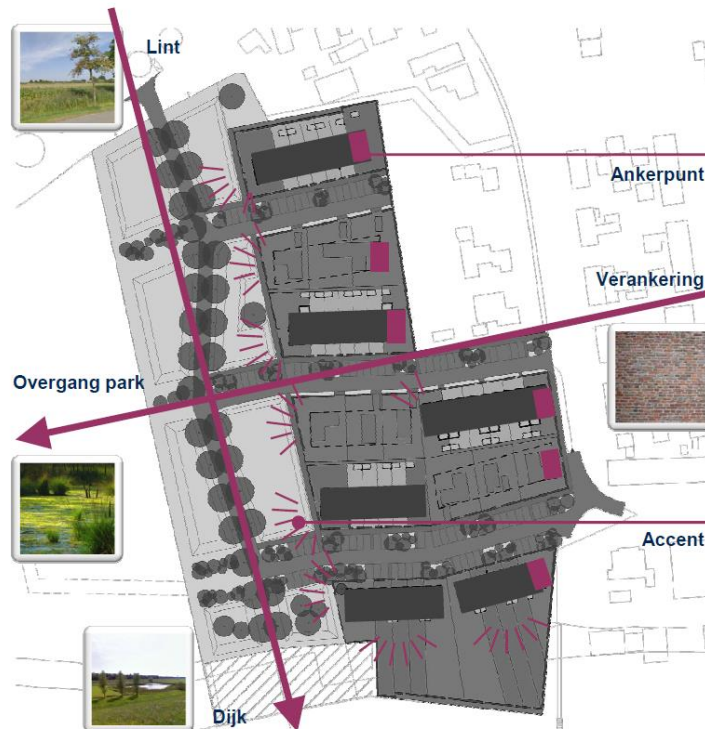
Voor onderhavig plan is een beeldkwaliteitplan¹ opgesteld dat zich vooral richt op de verkaveling, de ontsluiting van de individuele percelen, de overgangen privé/openbaar en de architectonische verschijningsvorm van de woningen. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Centraal in dit beeldkwaliteitplan staat dat er een samenhang in de beeldkwaliteit van het woongebied komt, waarbij de termen 'ankerpunten' en 'accenten' centraal staan.

¹ Beeldkwaliteitplan - van lint naar dijk - IJzendoorn – West, 212020,SWB, 22 mei 2012, Croonen Architecten.

Aansluitend op de overwegend uit metselwerk opgetrokken woningen aan de Dorpsstraat, worden de nieuwe woningen in het plangebied uitgevoerd in metselwerk met beperkte toevoegingen. In de richting van het park worden de woningen rijker en wordt het metselwerk gedeeltelijk vervangen door materialen ontleend aan de kenmerken van IJzendoorn en één toegevoegd materiaal als kenmerkend voor IJzendoorn-West.

De woningen aan de randen (lint, park en dijk) vormen, in de beëindiging van een rij, accenten in het plangebied. Dit geldt ook voor de gevels van de woningen op de vrije kavels, gericht naar de randen van het plangebied.

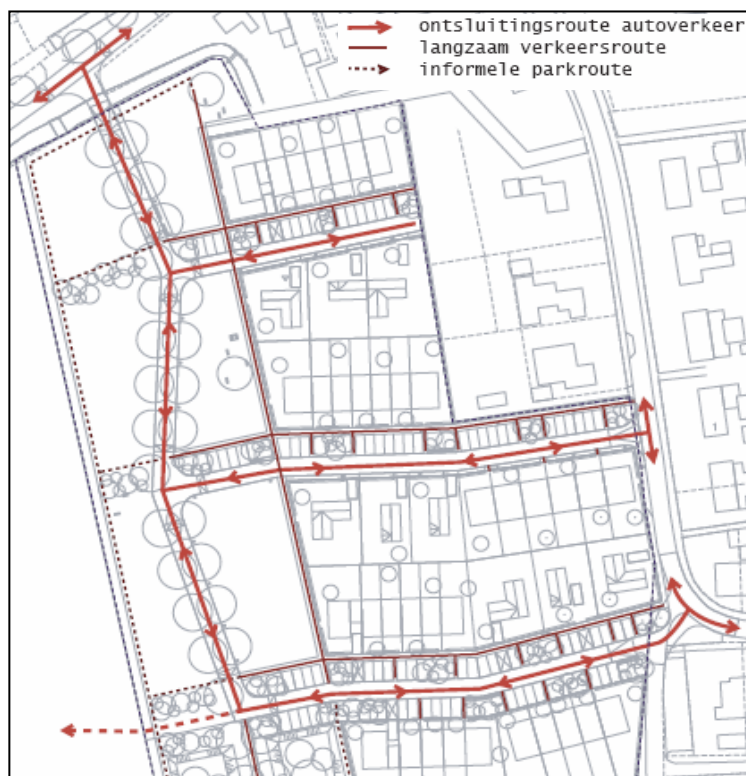


Kaartbeeld uit beeldkwaliteitplan Croonen Architecten

2.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie zijn geen ontsluitingswegen in het plangebied aanwezig. Wel grenst het plangebied in het noorden aan de Keizerstraat en in het oosten aan de Dorpsstraat en De Roskam. De ontsluiting van het plangebied is dan ook voorzien op deze straten. De verkeersbewegingen kunnen opgevangen worden in het heersende verkeersbeeld van het voornoemde ontsluitingswegen en omgeving. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de nieuwe verkeersrouten in het plangebied en de aantakking op de bestaande omliggende wegen.



Weergave ontsluitingsrouten

bron: Buro Lubbers

Parkeren

In het plangebied zijn 45 woningen voorzien. Voor dit programma is een parkeernorm gehanteerd waarmee voldoende parkeerplaatsen in het plangebied aangelegd worden. In de navolgende tabel is de parkeernorm per type woning uiteengezet.

Type / Soort / Klasse	Aantal	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Eengezinswoning / Koop / Duur	13	2,1	28
Eengezinswoning / Koop / Middenduur	10	1,9	19
Eengezinswoning / Koop / Goedkoop	4	1,6	6
Eengezinswoning / Huur / Goedkoop	10	1,6	16
Nultreden / Huur / Duur	4	2,1	9
Nultreden / Huur / Goedkoop	4	1,5	6
Totaal	45		
Totaal aantal parkeerplaatsen			84

In het plangebied zijn in totaal 87 parkeerplaatsen voorzien. Hierbij gaat het om 75 parkeerplaatsen in openbaar gebied en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. De 75 parkeerplaatsen zijn hoofdzakelijk geclusterde dwarsparkeerplaatsen en gesitueerd aan de woonstraten. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in het plangebied om te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Aan de noord/zuid georiënteerde ontsluitingsweg in het westen van het plangebied zijn geen parkeerplaatsen voorzien. Hiermee ontstaat vanaf het buitengebied en het westelijk gelegen park geen direct zicht op auto's. Daarnaast zijn allen parkeerplaatsen voorzien tussen bomen.

De navolgende afbeelding geeft een indicatie van de situering van de parkeerplaatsen in het plangebied weer.



Weergave parkeren openbaar en privé

bron: Croonen Architectuur

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van circa 45 nieuwe grondgebonden woningen. Hiermee is geen nationaal belang in het geding.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Algemeen

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming.

Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximalisering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Dit deel van het besluit is momenteel alleen nog in ontwerp gereed.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Provinciale structuurvisie Gelderland (Streekplan Gelderland 2005)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in de Provinciale structuurvisie Gelderland. Dit was voorheen het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis is gebleven voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Op grond van de provinciale structuurvisie behoort het plangebied tot het multifunctioneel gebied en wel tot het bebouwd gebied 2000 (multifunctioneel gebied). In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

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

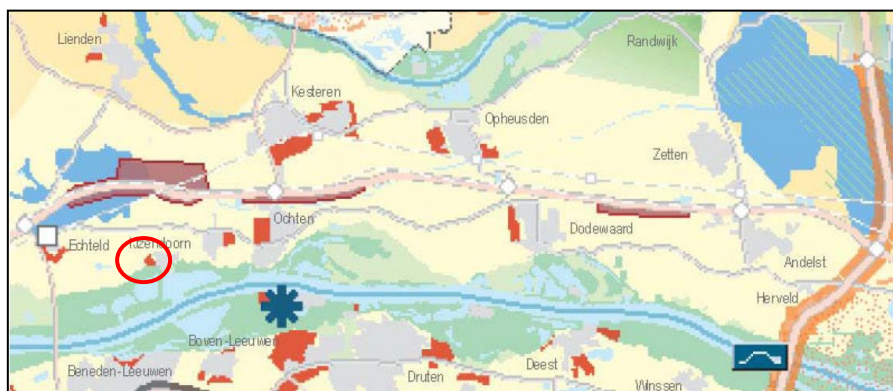
De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering / transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

Ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Neder-Betuwe

Het ruimtelijk beeld op basis van de structuurdragers en de opgaven voor het gebied leidt tot de volgende koers voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Neder-Betuwe:

- water als structurerend element: meervoudig ruimtegebruik met verbreding van watergangen en concretiseren zoekgebieden waterberging;
- contouren voor zoekruimte verstedelijking tot 2015 (volgens experiment een lijn voor kwaliteit) blijven uitgangspunt (vervangen door de uitwerking van de provinciale structuurvisie zoals beschreven in navolgende paragraaf 'zoekzones');
- aanvullende zoekruimte voor bedrijvigheid met meerwaarde voor Rivierenland als vestigingscriterium;
- accent op impuls voor openbaar vervoer;
- functieverandering in het landelijk gebied voor komen en oeverwallen differentiëren;

- structuurversterkende bebouwing aan de dijk;
- voor het landelijk gebied is de landbouw richtinggevend. Een landbouwvisie wordt opgesteld;
- ontwikkeling meer samenhangend toeristisch-recreatief aanbod rond boegbeelden en concentratiepunten.



Fragment Beleidskaart Ruimtelijke Ontwikkeling

IJzendoorn

IJzendoorn maakt op de provinciale beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het "multifunctioneel gebied", hetgeen het grootste deel van de provincie beslaat. Dit gebied omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur - het Groen Blauw Raamwerk en het Rode Raamwerk. Gedetailleerder gezien wordt IJzendoorn omgeven door "multifunctioneel platteland" en aan de zuidzijde door de uiterwaarden van de Waal. In het provinciale beleid is op de multifunctionele gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Voor de uiterwaarden geldt de doelstelling van het behoud van de groene waarden.



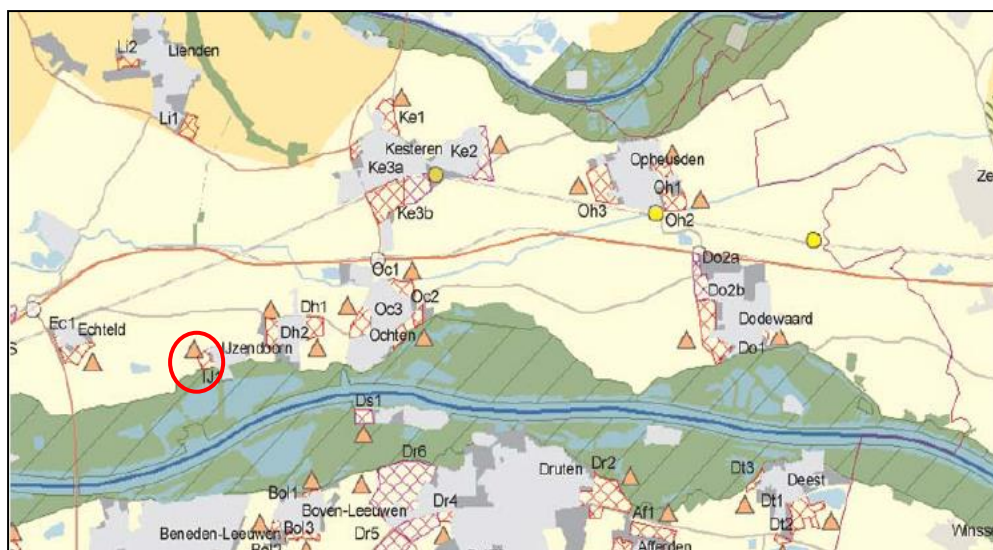
Fragment beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling

Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling is het gebied ten westen van de kern aangeduid als 'zoekzone stedelijke functies'. De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies (wonen, werken, winkels, sportvelden en accommodaties, sociaal-culturele voorzieningen, scholen, kerken, e.d.) en tevens minder gedetailleerd bestemmingsplannen voor nieuwe stedelijke functies toetsen. Om voor de planperiode te voorzien in de afstemming tussen het programma voor stedelijke functies en ruimtelijke kenmerken, heeft de provincie af-

spraken gemaakt met de (WGR-)regio's om indicatief de reservering van uitbreidingsruimte voor stedelijke functies uit te werken. De (WGR-)regio's zullen de benodigde uitbreidingsruimte met begeleiding van de provincie uitwerken in 'zoekzones voor stedelijke functies'. Gemeentelijke visies voor wonen en werken kunnen hiervoor mede als basis dienen. De regionale uitwerkingen van zoekzones voor stedelijke functies zijn als uitwerkingen van deze provinciale structuurvisie vastgesteld. De goedkeuringsprocedure van gemeentelijke plannen binnen deze zoekzones kan zodoende worden vereenvoudigd.

Zoekzones

Op 12 december 2006 is de Streekplanuitwerking Zoekzones Stedelijke Functies en Landschappelijke Versterking door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Op verzoek van de provincie hebben regio's, conform het streekplan, in regionaal verband afgestemde zoekzones stedelijke functies (wonen en werken) opgesteld. Deze regionale uitwerkingen van de zoekzones zijn, voor zover niet in strijd met het provinciaal beleid, als 'streekplanuitwerking' vastgesteld. De provinciale structuurvisie noemt een aantal uitgangspunten waaraan de zoekzones moeten voldoen. Zo moet er rekening worden gehouden met bestaande waarden en moeten de zoekzones in principe aansluiten op bestaand stedelijk gebied.



Fragment kaart Zoekzones (vastgesteld 12 december 2006)

Op de kaart zijn 3 zoekzones voor woningbouw opgenomen in de nabijheid van IJzendoorn. De eerste zoekzone (IJ1) betreft de woningbouwlocatie IJzendoorn West.

Toetsing

Onderhavig plan is passend binnen het provinciale beleid aangezien de locatie IJzendoorn-West als zoekzone verstedelijking aangeduid is. Daarnaast ontstaat geen aantasting van karakteristieke elementen en wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur van IJzendoorn. Voorliggend plan voorziet verder in speelvoorzieningen of ontmoetingsruimten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling tevens in lijn ligt met het provinciaal beleid.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren. Voorliggend plan is in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

Toetsing

Onderhavig plan past in algemene zin binnen de uitgangspunten van het KWP3. De woningen worden gerealiseerd in een afgestemde mix van koop- en huurwoningen.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld in december 2010 en de deze geldt sinds maart 2011.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Bij de afzonderlijke bepalingen uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen.

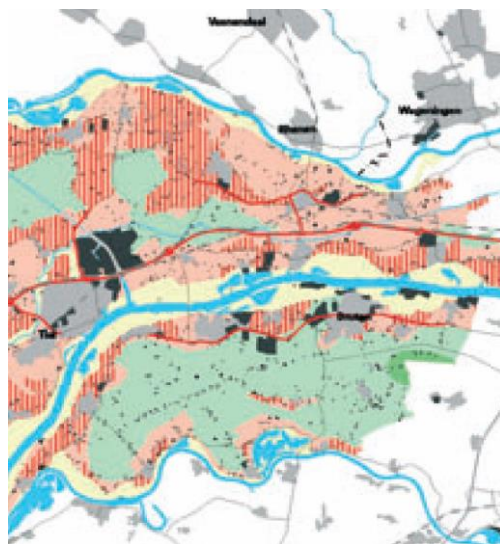
Toetsing

In voorliggend plan is mede de bestemming "Wonen" van toepassing. Met betrekking tot de bestemming "Wonen" acht de provincie het van belang dat in een bestemmingsplan opgenomen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen. Onderhavig plan past binnen het KWP en het provinciale woningbouwprogramma.

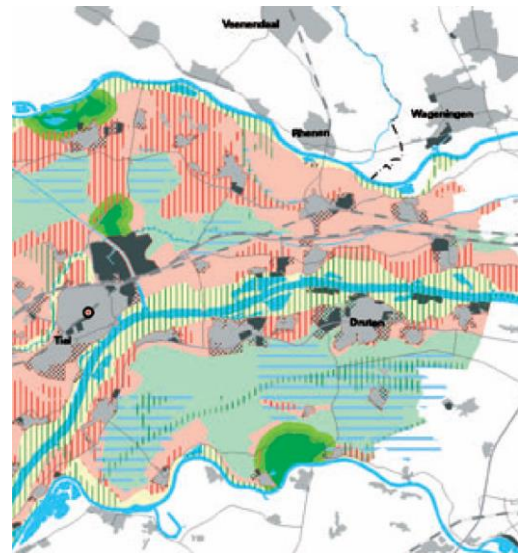
3.1.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Neder-Betuwe maakt deel uit van de Regio Rivierenland. Regio Rivierenland is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in Betuwe en Bommerwaard. De gemeenten ontwikkelen daarin eigen beleid en nemen eigen formele besluiten. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (Regio Rivierenland, 2004) 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 kotten en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). In het Rivierenland zijn de ruimtelijke structuurdragers richtinggevend voor de ontwikkeling van verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer en recreatie en toerisme. Hierdoor wordt het unieke landschap met haar contrasten behouden dan wel versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.



Fragment van de kaart ruimtelijk structuurbeeld



Fragment van de visiekaart

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernhiërarchie waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale functie hebben. De regio wil de mogelijke toepassing van de netwerkgedachte gaan onderzoeken. Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren, zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.

Het principe van een kwantitatieve benadering (contingenten) is bij de bouw van woningen verlaten. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden naar een kwalitatieve benadering, oftewel de juiste woning op de juiste plaats en op het juiste tijdstip. Via het ontwikkelingsprogramma bouwen en wonen 2000-2004, regio Rivierenland, is hieraan reeds een belangrijke invulling gegeven. Eén en ander zal een vervolg krijgen via het programma voor de periode 2005-2014. Conform de afspraken in het experiment zal regelmatig het programma worden geëvalueerd en worden aangepast aan nieuw beleid.

Als vertrekpunt voor dit programma zal onder andere het regionale woningbehoefteonderzoek worden gehanteerd, dat in 2002 heeft plaatsgevonden. Dit heeft wellicht gevolgen voor het bundelingspercentage. Ook de provinciale woonvisie "Keuzevrijheid en identiteit" geeft de nodige input voor het nieuwe regionale programma dat de regio in samenwerking met de provincie zal opstellen. Belangrijke aandachtspunten voor de regio zijn hierbij onder meer:

- De verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig.
- Meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt.
- De positie van senioren op de Rivierenlandse woningmarkt. De omvang van deze groep neemt toe.
- De verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Om de uniforme stedenbouwkundige ontwikkeling te keren, is het begrip "organisch groeien" binnen de stedenbouw geïntroduceerd. Organisch groeien is het (veelal) stuksgewijs bouwen van woningen of bedrijven binnen een door een (breed gedragen) set van bouwregels bepaalde structuur, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dorp en landschap wordt versterkt.

Voor wonen en werken is 'Eén lijn voor kwaliteit, Experiment ruimtelijk beleid' tot 2015, leidend. IJzendoorn is hierbij aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking, zoekgebieden voor verstedelijking, zoals deze in 2002 zijn vastgesteld.

Toetsing

Onderhavig plan past binnen de regionale structuurvisie. Het plangebied staat in de visie bekend als zoekgebied voor verstedelijking. Hiernaast kan het plan bijdragen aan de kwalitatieve woningbouwopgave. Het plan sluit aan bij het beleidsuitgangspunt van de juiste woning op de juiste plaats en op het juiste tijdstip. Het plan IJzendoorn-West is hiermee een kwalitatief hoogwaardige, doordat aangesloten wordt op de woningvraag en ligt hiermee in lijn met het regionaal beleid.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Neder-Betuwe 2010

Algemeen

De nieuwe structuurvisie Neder-Betuwe is op 17 juni 2010 door de gemeenteraad van Neder-Betuwe vastgesteld. Doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen.

De structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.

Vooraf bestaand beleid

Aangezien er al veel recent ruimtelijk beleid is voor de gemeente (onder andere de hiervoor genoemde structuurvisie Kernen en de dorpsvisie Kesteren), is in deze structuurvisie zoveel mogelijk bestaand beleid, dat nog steeds actueel is en aansluit bij het schaalniveau van de visie, overgenomen.

Algemeen ruimtelijk beleid

De gemeente streeft nog steeds naar het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen, mits het landelijk karakter (lees kwaliteit) van de kern niet verloren gaat. De ontwikkeling en het behoud van compacte dorpskernen bespaart waar mogelijk uitbreiding aan de randen en ongewenste realisatie van bebouwing in het buitengebied. Daar waar nodig worden bij de kernen en/ of ontwikkelingslocaties waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd.

Wonen

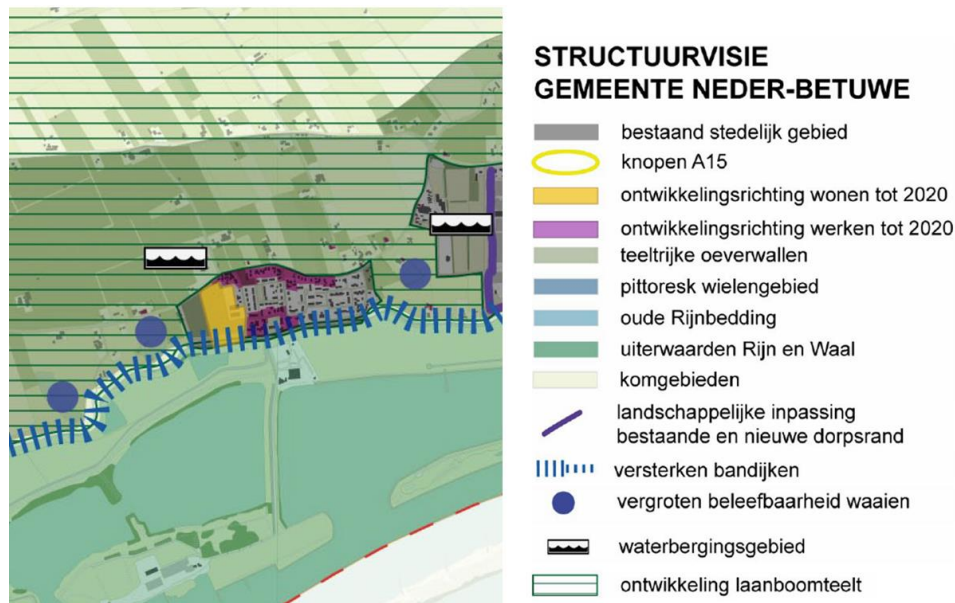
Voor iedere kern is voor iedere doelgroep voldoende passende huisvesting aanwezig. De gemeente bouwt voor haar eigen bevolking (migratiesaldo 0). Een aantrekkelijke woonomgeving is daarbij nog steeds belangrijk. Dit betekent dat op de ontwikkelingslocaties niet teveel van hetzelfde is gebouwd, maar juist een grote differentiatie wordt geboden, waarbij zoveel mogelijk een landelijk woonmilieu is gerealiseerd. Alleen in de dorpscentra van de vier grotere kernen is een dorps woonmilieu passend.

De concentratie van woningbouw en stedelijke voorzieningen vindt plaats bij Kesteren, Opheusden, Ochten en Dodewaard, hetgeen onverlet laat dat de kleine kernen Echterneld en IJzendoorn in hun eigen behoefte blijven voorzien.

IJzendoorn

Voor de kern IJzendoorn staat behoud van het karakteristieke, kleinschalige karakter voorop. Tevens is het wenselijk de zichtlijnen vanaf de dijk op de kern en vanaf de kern naar het buitengebied te behouden. Aan de westzijde van de kern zal de voormalige bedrijfbebouwing op termijn plaats maken voor woningbouw. De woningbouw kan worden benut om een duurzame dorpsrand te creëren. Ontsluiting via de Keizerstraat is goed te realiseren.

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van IJzendoorn op de langere termijn is het noodzakelijk om de eerste fase IJzendoorn-West te ontwikkelen. Voor een kleine kern als IJzendoorn hoeft slechts een beperkt programma te worden gerealiseerd. Als gevolg daarvan kiest de gemeente voor een eventuele fasegewijze ontwikkeling van deze locatie.



Uitsnede uit structuurvisiekaart

Waterberging

Bij nieuwe projecten, zoals de aanleg van een weg of stedelijke uitbreiding, kan werk met werk gemaakt worden door waterberging integraal mee te nemen. De locaties voor waterberging hebben indicatief een plek gekregen op de structuurvisiekaart. Bij nadere uitwerking hiervan geldt als uitgangspunt dat met waterberging landschappelijke versterking wordt nagestreefd, maar ook versterken van de stedelijke of ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing

Onderhavig plan past binnen de structuurvisie 2010, omdat het past binnen de aanduiding voor ontwikkelingsgericht wonen tot 2020. Met onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het gefaseerd realiseren van de woningbouwlocatie IJzendoorn-West. Ten slotte kan worden gesteld dat waterberging een prominente plaats heeft gekregen in onderhavig woningbouwplan.

Woonvisie 2011 – 2016

Het meest recente woningbouwbeleid staat vermeld in de woonvisie 2011-2016². De komende jaren wil de gemeente Neder-Betuwe inzetten op een sterke gemeente met vitale kernen. Dit betekent dat zij streeft naar een kwalitatief hoogwaardig en prettig woonklimaat voor al haar inwoners. Een belangrijke opgave die in deze visie wordt genoemd is dat moet worden ingesprongen op de veranderende economische en demografische context. Kort gezegd kampt de gemeente met een krimpende en vergrijzende bevolking.

² Woonvisie 2011 – 2016, Gemeente Neder-Betuwe, Vitale kernen in een sterke gemeente, 30 Juni 2011, vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe op 30 juni 2011.

De doelstelling valt uiteen in een aantal subdoelstellingen:

- Inspelen op een veranderende bevolkingssamenstelling
Het toenemen van het aantal ouderen heeft invloed op de behoefte aan woningen, voorzieningen en de aanwezigheid van zorg en welzijn. Dit vraagt de komende jaren aandacht. Dit geldt ook voor starters en jonge gezinnen. Zij hebben moeite om tot de woningmarkt toe te treden. De gemeente Neder-Betuwe wil voor hen meer kansen creëren: zij zijn immers de gezinnen van de toekomst!
- Inzetten op een realistische nieuwbouwambitie
De afgelopen jaren heeft de gemeente altijd kunnen rekenen op groei van het aantal inwoners. Maar aan de periode van ongebreidelde groei gaat een einde komen. Hier wil de gemeente, in samenspraak met andere gemeenten in Regio Rivierengebied, op voorsorteren met een realistische ambitie.
- Het creëren van een sterke ‘plus’ in Kesteren
Het vitaal houden van de kernen betekent niet automatisch dat de inzet naar de verschillende kernen gelijk moet zijn. De gemeente wil juist accenten zetten door de kern Kesteren uit te laten groeien tot een kern waar op korte termijn mogelijk een uitbreiding van het voorzieningenniveau ten faveure van de gehele gemeente mogelijk is. Dat de gemeente Neder-Betuwe kiest voor concentratie in Kesteren betekent niet dat de andere kernen ‘op slot’ worden gezet. Ook in de andere kernen wordt ruimte geboden om ‘in beweging te blijven’.
- Inzetten op een duurzame woningvoorraad
De woningvoorraad van de toekomst is voor een belangrijk deel gelijk aan de woningvoorraad van nu. Veranderingen vinden plaats als gevolg van nieuwbouw en sloop, maar de meeste woningen die nu in de gemeente staan, staan daar over vele jaren nog steeds. Om de kwaliteit van deze woningen ook voor de lange termijn veilig te stellen, zet de gemeente in op versterking van duurzaamheid op het gebied van energiezuinigheid en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad.

Woningbouwprogramma

Het kwantitatieve woningbouwprogramma is gericht op het creëren van een sterke centrumkern, Kesteren. Hier wordt bijna 60% van het woningbouwprogramma beoogd. IJzendoorn krijgt met 3% een klein deel van het gemeentelijke woningbouwprogramma toebedeeld.

Kern	Aandeel van de woningbouw
Kesteren	59%
Opheusden	10%
Ochten	15%
Dodewaard	11%
Echteld	2%
IJzendoorn	3%
Totaal	100%

Kwantitatief woningbouwprogramma

Het kwalitatieve woningbouwprogramma is als volgt samengesteld:

- 15% voor starters. Dit is een belangrijke aandachtsgroep. Er is vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen.
- 30% voor (jonge) gezinnen;
- 30% voor senioren. Deze doelgroep groeit de komende jaren fors, er is behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Door hierop in te spelen stimuleert de gemeente ook doorstroming.
- 25% vrije markt ruimte, dit biedt flexibiliteit om in te spelen op de actuele vraag van andere doelgroepen en schommelingen in de marktvrage.

Toetsing

Het plan past binnen de in de Woonvisie kwantitatieve en kwalitatieve gestelde kaders.

- Kwantitatief: in de Woonvisie wordt uitgegaan van een programma met 1.000 woningen + 30% planuitval = 1.430 woningen. Hierbij geldt voor IJzendoorn 3% van de planvoorraad inclusief planuitval: 43 woningen. Het plan past dus binnen de kwantitatieve kaders van de woonvisie.
- Kwalitatief: in de Woonvisie is een kwalitatief kader opgenomen. Hieraan wordt hieronder getoetst
 - Het aandeel huur ligt in onderhavig plan op 40%, terwijl het kwalitatief kader uit de woonvisie 33% voorschrijft. Gesteld kan worden dat de afwijking naar boven overeenkomstig de kernuitwerking is.
 - Er wordt in onderhavig plan 9% goedkope koop (ook sociale woningbouw) gericht op starters gerealiseerd. Dit past binnen de kaders van de woonvisie.
 - Er wordt 22% middeldure koop gerealiseerd. Dit past binnen de kaders van de woonvisie.
 - Er wordt 29% dure koop gerealiseerd. Dit past binnen de kaders en sluit aan de kernuitwerking in de Woonvisie: 'Er is in de koopsector voornamelijk behoefte aan 2¹-kap en vrijstaande woningen'.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan binnen de kaders van de woonvisie past.

Handreiking levensloopbestendig bouwen

Het aantal senioren zal de komende decennia in Neder-Betuwe toenemen. Senioren willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Om dit mogelijk te maken zet de gemeente sterk in op het levensloopbestendig bouwen. Dit houdt in dat mensen met het ouder worden niet naar een specifieke seniorenwoning hoeven te verhuizen, maar oud kunnen worden in de woning waar zij al wonen. Ook voor mensen met een lichamelijke handicap zijn geschikte woningen nodig.

De gemeente Neder-Betuwe heeft om bovenstaande doelstelling te behalen een handreiking³ opgesteld ten behoeve van ontwikkelaars en bouwers.

Toetsing

Onderhavig plan past binnen de kaders van de handreiking levensloopbestendig bouwen.

³ Gemeente Neder-Betuwe, Handreiking levensloopbestendig bouwen, 27 november 2008.

Keurmerk Veilig Wonen

De gemeente Neder-Betuwe is verantwoordelijk voor het ontwikkelen en handhaven van een integraal veiligheidsbeleid voor de burgers in uw gemeente. Om die reden stelt de gemeente Neder-Betuwe als eis in voorliggend plan te bouwen volgens het Keurmerk Veilig Wonen. Het Keurmerk is een zeer beproefd en succesvol instrument om gemeenten aantrekkelijker te maken als woonplaats. Ook andere vormen van criminaliteit, zoals fietsendiefstal en vandalisme in de woonomgeving nemen hierdoor af.

Toetsing

Bij de uitwerking van onderhavig plan wordt rekening gehouden met het Keurmerk Veilig Wonen.

Speelruimtebeleid

De gemeente heeft een beleidsnotitie inzake speelruimte vastgesteld (Inspelen op spelen, ruimte voor de jeugd, Speelruimtebeleid van de gemeente Neder-Betuwe, 2009-2012). Dit plan beoogt een éénduidige visie te geven op de spreiding van speelplekken en kaders te stellen. Aanleiding voor de visie is onder meer dat is geconstateerd dat het moeilijk is speelruimte in te plannen bij de planontwikkeling van nieuwe wijken. De algemene norm is dat 3 procent van de totale oppervlakte van een woongebied dient te worden ingericht als speelruimte.

Toetsing

Bij de uitwerking van onderhavig plan is rekening gehouden met het gemeentelijke speelruimtebeleid.

3.1.5 Algemene conclusie

Uit voorgaand beleid blijkt dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen moeten aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland. Het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit is hierbij het uitgangspunt. In verband met veranderende marktomstandigheden in toekomst is het gewenst om in voorliggend plan een flexibel woningbouwprogramma aan te bieden. Voorliggend plan voorziet daarom in de bouw van woningen in verschillende typologieën in verscheidene woningsegmenten, waaronder het goedkope woningsegment.

Daarnaast krijgt het plan een landelijke en dorpse uitstraling passend bij de kern IJzendoorn. Bovendien is het plangebied in zijn geheel opgenomen binnen de kwaliteitscontour voor stedelijke ontwikkeling. Dit plan zal worden getoetst aan de nieuw op te stellen welstandcriteria op basis van het beeldkwaliteitplan van het plangebied. Onderhavig plan is hiermee in lijn met rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom dient een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Algemeen

De gemeenten in Gelderland hebben samen met de provincie alle verdachte locaties in Gelderland in beeld gebracht. Daarnaast kunnen er bij de gemeenten nog meer of andere locaties bekend zijn dan die bij de provincie bekend zijn. Dat komt doordat de provincie alleen betrokken wordt bij een verontreiniging als uit onderzoek blijkt dat deze verontreiniging (vermoedelijk) ernstig is. Voor niet-ernstige verontreinigingen is de geldende gemeentelijke regelgeving van toepassing. De provinciale inventarisatiekaart bodemverontreiniging -samengesteld op basis van archiefonderzoek naar historisch gebruik van het gebied of uitgevoerde onderzoeken bekend bij de provincie - geeft in het plangebied de onderstaande verdachte en/of (voormalig) verontreinigde locaties weer. Voor onderhavig plangebied blijkt alleen de huidige bedrijfslocatie aan te worden gemerkt als verdachte locatie.



Uitsnede uit provinciale inventarisatiekaart bodemverontreiniging

Onderzoeken locatie huidige bedrijf (Dorpsstraat 20)

Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 20

Ten behoeve van de plannen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Het bodemonderzoek is verricht op een deel van het plangebied, te weten de locatie van het voormalige bedrijf aan de Dorpsstraat 20 te IJzendoorn. De onderzoekslocatie betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Echteld, sectie K, nummer 232 en

⁴ Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 20 te IJzendoorn, Aveco de Bondt ingenieursbedrijf, kenmerk R-PTW/607, 7 januari 2009.

heeft een oppervlakte van 4.920 m². De aanleiding voor het onderzoek vormde de voorgenomen transactie van de locatie. De doelstelling van het onderzoek was het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie.

Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn overwegend bijmengingen met puin aangetroffen. In de ondergrond is plaatselijk een bijmenging met puin aangetroffen en een zwakke olie-waterreactie waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld of in de bodem zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond van onderzoekslocatie zeer plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan PAK bevat. De sterke verontreinigingen met PAK ter plaatse van de monsterpunten 05 en 12 zijn zowel horizontaal als verticaal niet volledig afgeperkt. Echter, door middel van een tweetal grondmengmonsters kan de PAK-verontreiniging gezien worden als verticaal afgeperkt tot onder de streefwaarde. De verontreinigde laag is daarmee circa 0,5 m dik.

De twee spots hebben op basis van de huidige resultaten ieder een omvang van circa 100 m³ sterk verontreinigde grond (circa 10 m x 20 m x 0,5 m diep). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is derhalve sprake van een geval van een ernstige bodemverontreiniging met PAK in de bovengrond ter plaatse van de twee monsterpunten. Verder is gebleken dat de bovengrond lichte verontreinigingen aan enkele zware metalen en minerale olie bevat. In de ondergrond van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Grondwater

In het ondiepe grondwater van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Resumé

Op basis van de onderzoeksresultaten is sprake van een ernstige bodemverontreiniging met PAK in de bovengrond ter plaatse van twee spots. Gezien de spreiding van de twee sterk verontreinigde spots (beide aan de rand van de onderzoekslocatie) en de mogelijke samenhang van de verontreinigingen met de bijmengingen met puin in de bovengrond, is hier waarschijnlijk sprake van twee puntbronnen. Bij de huidige of toekomstige terreininrichting kan worden volstaan met kadastrale registratie van de bodemverontreiniging. Hierbij dient de plaats, mate en omvang van de bodemverontreiniging nauwkeurig te worden geregistreerd in het gemeentelijke kadaster. Ook kan het bevoegd gezag voorschrijven om beheersmaatregelen te treffen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen. Als de inrichting van de locatie wijzigt, dienen de locatiespecifieke risico's opnieuw te worden beoordeeld. Indien het voornemen van sanering bestaat, valt het geval van ernstige bodemverontreiniging onder het bevoegd gezag van de provincie Gelderland. Door middel van een nader onderzoek dient vooraf de exacte omvang van de verontreinigingen te worden vastgesteld en eventueel de spoedeisendheid van de saneringsmaatregelen. Gezien de vermoedelijke omvang van de PAK-verontreinigingen en de ligging (vanaf het maaiveld tot 0,5 m-mv) kunnen de PAK-verontreinigingen waarschijnlijk als een zogenaamde 'BUS-sanering' worden gesaneerd, wat inhoudt dat de sanering in relatieve korte tijd afgerond kan worden.

Vervolgonderzoek Dorpsstraat 20

Zoals uit het bodemonderzoek blijkt, dienen als de inrichting van de locatie wijzigt, de locatiespecifieke risico's opnieuw te worden beoordeeld. Door Aveco de Bondt is in maart 2010 een nader onderzoek uitgevoerd⁵. De doelstelling van dit nader onderzoek is het vastleggen van de omvang, ernst en saneringscriteria (spoedeisendheid van de sanering) van de aanwezige verontreiniging met PAK in de bovengrond.

Resultaten

Random de twee monsterpunten, waarbij voorgaand onderzoek sterk verhoogde gehalten aan PAK in de bovengrond zijn gemeten, zijn bij onderhavig onderzoek geen sterk verhoogde gehalten aangetoond. Beide verontreinigingsspots hebben daarmee een beperkte omvang van enkele kubieke meters. De verontreinigingen met PAK hebben derhalve niet geleid tot een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op de locatie is sprake van verontreiniging van de grond met PAK die hoogst waarschijnlijk samenhangt met de aanwezige puinverhardingslaag en (plaatselijke) bijmengingen met puin in de boven- en ondergrond. Opgemerkt wordt dat bij onderhavig onderzoek in de puinverhardingslaag op het westelijke terreindeel (ter plaatse van de boomgaard) asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Vooralsnog lijkt de asbestverontreiniging zich te beperken tot de puinverhardingslaag (tot circa 0,5 m-mv) en lijkt niet aanwezig te zijn in de onderliggende kleilaag. Omdat onderhavig onderzoek een nader bodemonderzoek naar PAK-verontreinigingen in de bodem betreft, is geen specifiek onderzoek verricht naar de asbestverdachte materialen in de puinverhardingslaag.

Asbestonderzoek Dorpsstraat 20

Gezien de voorgenomen herontwikkeling op de locatie is een nader asbestonderzoek uitgevoerd in (half)puinverhardingslagen conform de NEN5897⁶. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er in het bouw- en sloopafval dat in verleden op de onderzoekslocatie is gestort het gehalte aan asbest de hergebruikswaarde overschrijdt. Tevens is het doel het globaal vaststellen van niet herbruikbaar materiaal op basis van asbest.

Resultaten

Ter plaatse van inspectiesleuf 10 is van 0,05 tot 0,25 m-mv een asfalthoudende grindlaag aangetroffen. Op basis van een zintuiglijke beoordeling en na gebruik van een PAK-marker blijkt dat het materiaal duidelijk teerhoudend is. Deze laag is daarmee niet herbruikbaar. Ten zuiden van inspectiesleuf 9 en 10 blijkt zich geen puin te bevinden. Ter plaatse van de aan de voorzijde van de noordelijke loods aangetroffen puinlaag zijn in de inspectiesleuven geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Dit materiaal wordt ten aanzien van asbest als herbruikbaar beschouwd.

⁵ Nader bodemonderzoek Dorpsstraat 20 te IJzendoorn, kenmerk 100412, Aveco de Bondt ingenieursbedrijf, 17 maart 2010.

⁶ Monsteropneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recycling-grenulaat aan de Dorpsstraat 20 te IJzendoorn, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., kenmerk M10.0057, 15 april 2010.

Maaiveld

Ten aanzien van het op het maaiveld aangetroffen asbestverdachte materiaal wordt opgemerkt dat het materiaal ter plaatse van RE1 verspreid over de gehele RE is aangetroffen. Dit materiaal blijkt voor een deel niet hechtgebonden Pical met 22,5% amosiet. Ter plaatse van RE 2 is alleen hechtgebonden asbesthoudend materiaal in de westhoek aangetroffen.

Inspectiesleuven

In de inspectiesleuven 1, 3, 5 en 6 is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het asbesthoudende materiaal blijkt allemaal hechtgebonden plaatmateriaal. Ter plaatse van inspectiesleuf 1 blijkt slechts een klein deel daadwerkelijk asbesthoudend. Het geanalyseerde als representatief beschouwde monster uit inspectiesleuf 3 blijkt niet asbesthoudend plaatmateriaal. Het aangetroffen materiaal ter plaatse van inspectiesleuf lijkt zintuiglijk homogeen van samenstelling. Uit de analyseresultaten blijkt dat het verzamelmonster volledig uit asbesthoudend materiaal bestaat, wat voor circa 82 % uit hechtgebonden plaatmateriaal met 12,5 % chrysotiel bestaat en voor ongeveer 18 % van het materiaal uit hechtgebonden golfplaat met 12,5 % chrysotiel en 3,5 % crocidoliet. Op basis van de zintuiglijke beoordeling van het aangetroffen asbestverdacht materiaal wordt het onderzochte verzamelmonster uit inspectiesleuf 5 tevens als representatief beschouwd voor inspectiesleuf 6. Op basis van de bovenstaande resultaten zijn ter indicatie de asbestgehalten ter plaatse van de sleuven 1, 5 en 6 bepaald. Uit de berekeningen blijkt dat in de puinlaag ter plaatse van sleuf 5 en 6 het gehalte aan asbest (gewogen) de grenswaarde in ruime mate overschrijdt. Gezien het oppervlakte van circa 1.300 m² (RE1 + 0,3 x RE2 (rond sleuf 6)) en de dikte van het traject van 40 cm is de omvang van de met asbest verontreinigde puinlaag circa 520 m³. Tot slot wordt opgemerkt dat onder het asfalt zich tevens een puinlaag bevindt. Deze laag valt, in verband met de volledige afdekking, buiten dit onderzoek.

Conclusie

Op basis van het voorgaande blijkt dat het gehalte aan asbest (gewogen) de grenswaarde in ruime mate overschrijdt en dat onder het asfalt zich tevens een puinlaag bevindt.

Inspectierapport verrichte sanering

Er heeft inmiddels een asbestsanering plaatsgevonden. Er heeft hierna een visuele inspectie na de asbestsanering plaatsgevonden⁷. Bij de uitgevoerde visuele inspectie zijn geen asbestverdachte- en/of asbestbesmette materialen aangetroffen, voor zover deze onderdeel vormen van de sanering. Het saneringsgebied kan worden vrijgegeven voor vervolgwerkzaamheden.

Evaluatieverslag sanering

Inzake de sanering van de asbestverontreiniging is een evaluatieverslag opgesteld⁸. Conclusie van het brieffrapport is dat de asbestverontreiniging in voldoende mate verwijderd is.

⁷ Inspectierapport Dorpsstraat 20 te IJzendoorn, ACMAA Almelo, kenmerk 105202, datum 13-05-2011.

⁸ Evaluatieverslag verwijdering asbesthoudend verhardingsmateriaal t.p.v. locatie Dorpsstraat 20 te IJzendoorn, kenmerk 242716, Oranjewoud, 7 juni 2012.

Actualiserend verkennend bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd ter plaatse van de locatie Dorpsstraat 20 te IJzendoorn. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) nu de asbestsanering op deze locatie is afgerond. Het onderzoek is uitgevoerd conform de systematiek NEN5740. De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' is in het rapport aanvaard. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek omdat de tussen- en interventiewaarde niet wordt overschreden. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie en de geplande ontwikkeling.

Het bodemonderzoek volgens de NEN5740 doet geen uitspraak over de mogelijke aanwezigheid van asbest. Aangezien in 2011 een asbestsanering op de onderzoekslocatie is uitgevoerd, kan echter gesteld worden dat er geen sprake is van een asbestverontreiniging.

Bodemonderzoek overige deel plangebied

Voor het overige deel van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹⁰. Uit dit conform de NEN5740 uitgevoerde bodemonderzoek van Hopman en Peters Holding BV blijkt dat geen van de geanalyseerde parameters in de grond en het grondwater het nader onderzoekscriterium overschrijdt. De onderzoekslocatie is hiermee geschikt bevonden voor het beoogde gebruik, namelijk het verblijf van mensen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

⁹ Actualiserend verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 20 te IJzendoorn, 12 januari 2012, Oranjewoud, kenmerk 16546-242716.

¹⁰ Verkennend bodemonderzoek Keizerstraat (geen nr.) te IJzendoorn, Hopmans en Peters Holding BV, kenmerk 08-P-072, 17 maart 2008.

Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd¹¹. Aanleiding van het onderzoek betreft het voorliggende woningbouwplan. Volgens artikelen 76a en 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) en artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (BGH) moet bij vaststelling, herziening of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan (het nieuwe planologisch regime) waarin woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zones van (spoor)wegen, akoestisch onderzoek worden verricht. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Uit het onderzoek blijkt dat de woningen buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de Dorpstraat, de Keizerstaat en de Waalbandijk. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

Conclusie

Concluderend kan er gesteld worden dat er vanuit akoestiek geen belemmeringen bestaan tegen onderhavig plan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling. Niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB en aangezien het NSL inmiddels in werking is getreden, bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake

¹¹ Akoestisch onderzoek, IJzendoorn-West, gemeente Neder-Betuwe, 14 januari 2010, kenmerk 90235, SAB Arnhem.

bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren.

Onderzoek

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd¹². Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project betreft geen ‘gevoelige bestemming’ binnen 300 meter van een rijks-
weg of 50 meter van een provinciale weg;
- Het project leidt ‘niet in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in het onderzoeksjaar 2009 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico’s.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Conclusie

Concluderend kan er gesteld worden dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan tegen onderhavig plan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen.

Onderzoek

Wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering is een onderzoek uitgevoerd, die heeft uitgemond in een briefrapport. De inhoud van het briefrapport is hieronder (vrijwel) integraal overgenomen. Om die reden is het briefadvies niet meer als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

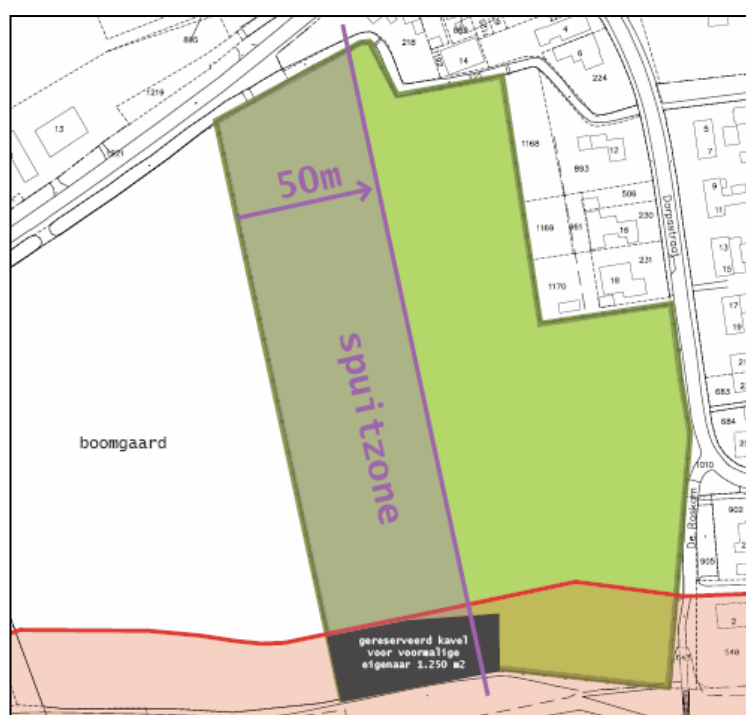
¹² Luchtkwaliteitsonderzoek IJzendoorn-West, gemeente Neder-Betuwe, 10 februari 2010, kenmerk 90235, SAB Arnhem.

Gebiedstypering

Het plangebied ligt tegen de westkant van het dorp IJzendoorn, in een landelijk gebied waar zich verschillende functies bevinden. Het gebied kan dan ook worden aange-merkt als 'gemengd gebied'.

Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische percelen waarvoor op grond van het gebruik, rekening moet worden gehouden met een spuitzone van 50 meter. De navolgende afbeelding geeft een weergave van de ligging van de spuitzone. Deze afstand is ook van belang voor de als tuin te gebruiken gronden bij een woning. In de ontwerptekening, zoals is ontvangen, zijn alle woningen met bijbehorende percelen ingetekend op voldoende afstand van deze agrarische percelen. Ten aanzien van spuitzones valt op grond van het bovenstaande dus geen belemmering te verwachten.



Weergave ligging spuitzone

bron: Buro Lubbers

Niet-agrarische bedrijven

Aan de westzijde zijn in de nabijheid van het plangebied verschillende niet-agrarische bedrijven gevestigd. Met name aan De Roskam, Dorpstraat en Cockenhofstraat. Het gaat om een agentschap voor agenturenhandel, een kleinschalig schildersbedrijf en enkele dienstverlenende bedrijven. Al deze bedrijven zijn gevestigd tussen woningen in. Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten zijn de richtafstanden van al deze bedrijven conform de VNG-richtlijnen 'Bedrijven en Milieuzonering' beperkt. Temeer daar bij de VNG-richtlijnen is uitgegaan van een locatietype 'rustige woonwijk'. De betreffende bedrijven liggen in een gebied dat gekenmerkt kan worden als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden in deze specifieke situatie met één stap verminderd kunnen worden.

Op grond van het bovenstaande, waarbij is uitgegaan van de ontwerptekening worden geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van de woningen.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen met zich meebrengt voor onderhavig plan.

3.2.5 Geurhinder

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect geurhinder. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissies per dier zijn vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De geuremissie per dier is uitgedrukt in European odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). In onderstaande worden voor de onderscheiden gebieden de wettelijke waarden (dik gedrukt) gegeven, deze waarden worden in Artikel 3 van de Wgv genoemd. Deze waarden zijn geplaatst tussen de bijbehorende boven- en benedengrenswaarden die in Artikel 6 van de Wgv worden genoemd.

<i>Tabel</i>	<i>Grenswaarden van de geurbelasting in ou_E/m³ als 98-percentiel</i>	
<i>Plaats</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>	<i>Concentratiegebied</i>
Binnen bebouwde kom	0,1 ≥ 2,0 ≤ 8,0	0,1 ≥ 3,0 ≤ 14,0
Buiten bebouwde kom	2,0 ≥ 8,0 ≤ 20,0	3,0 ≥ 14,0 ≤ 35,0

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Quick scan geur Neder-Betuwe

Om te onderzoeken in welke gebieden het opstellen van afwijkende normen en/of afstanden wellicht noodzakelijk of wenselijk is, heeft de gemeente Neder-Betuwe voor de gehele gemeente een onderzoek laten uitvoeren in januari-april 2007 (De Roever Milieuadviesing).

In deze quick-scan zijn de huidige geursituatie en de toekomstige geursituatie in beeld gebracht. Hierbij is onderzocht wat de huidige en de toekomstige geurbelasting is op de dorpskernen, bebouwingsclusters en eventuele nieuwbouwlocaties. Het gaat hierbij om de (gecumuleerde) geurhinder van alle veehouderijen samen. Hierbij zijn alle veehouderijen in de gemeente meegenomen, maar ook alle veehouderijen van buurgemeenten die binnen een straal van twee kilometer van de gemeentegrens liggen. In de quick-scan zijn berekeningen uitgevoerd en geurcontouren gemaakt op basis van

globale aannames en uitgangspunten. De resultaten geven een indicatie of in bepaalde delen van de gemeente knelpunten bestaan of kunnen gaan ontstaan. Knelpunten kunnen ontstaan als de geurhinder vanuit veehouderijen zorgen voor een ongewenst woonklimaat, als ruimtelijke plannen worden beperkt door de aanwezigheid van veehouderijen of als onvoldoende ruimte is voor ontwikkeling van veehouderijen, terwijl feitelijk geen geurhinder wordt verwacht. Uit de quick scan volgde dat voor een aantal aandachtslocaties nader en meer gespecificeerd onderzoek diende te worden gedaan. Onderhavig plangebied vormde niet één van deze aandachtslocaties. In de nabijheid van de onderzoekslocaties speelden dus geen bijzonderheden en hoefde ook geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit de quick scan geurhinder is gebleken dat er voor onderhavig plangebied geen bijzonderheden zijn geconstateerd. Gesteld kan worden dat het aspect naar verwachting geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

In een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid vormt een onderdeel van de toetsing. Daarnaast moet vanuit het Besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen (BEVI) afgewogen worden of het aanvaardbaar is om het initiatief in het plangebied te realiseren. De te onderzoeken bronnen zijn te onderscheiden in twee groepen. Het gaat hierbij enerzijds om de opslag, productie en gebruik van gevaarlijke stoffen en anderzijds om het vervoer van gevaarlijke stoffen. De opslag, productie en gebruik van gevaarlijke stoffen heeft betrekking op bedrijven en inrichtingen (zogenaamde stationaire bronnen). Het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft betrekking op auto-, vaar-, en spoorwegen, alsmede buisleidingen en hoogspanningsleidingen (zogenaamde mobiele bronnen).

Onderzoek externe veiligheid

In het kader van onderhavig plan is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De onderzoekresultaten zijn beschreven in een briefrapport¹³. Hieronder wordt kort ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.

Bedrijven en inrichtingen

In de memo wordt ingegaan op de mogelijke gevolgen ten aanzien van de externe veiligheid van de bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Voor de inventarisatie van deze bedrijven is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart Gelderland. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die onderzocht moeten worden in het kader van de externe veiligheid. Ook zijn er in de nabije omgeving geen opslagen voor vuurwerk aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Wat betreft de mogelijke gevolgen ten aanzien van de externe veiligheid van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de richtlijnen zoals opgenomen in de circulaire Ri-

¹³ Memo Quickscan externe veiligheid locatie IJzendoorn West te IJzendoorn, Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB), 7 januari 2010, SAB Arnhem.

siconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen aangehouden. Er is bij het onderzoek gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV//Anker' alsmede de provinciale risicokaart. Omdat thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Uit het onderzoek blijkt dat de normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden worden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan. Ook vanuit het railverkeer, de scheepvaart, hoogspanningsleidingen en buisleidingen en aardgasleidingen worden geen belemmeringen geconstateerd. Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied dus geen belemmering.

Natuurlijke bronnen

Het plangebied is op een afstand van 1.200 meter ten noorden van het hart van de Waal gelegen. De uiterwaarden (buitendijksgebied) zijn op de provinciale risicokaart, ter hoogte van het plangebied, aangewezen als overstromingsgebied. Uit de gegevens blijkt dat het buitendijksgebied gelegen is op een afstand van circa 40 meter van het plangebied. Hiermee vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Natuurlijke bronnen vormen hiermee geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Water

3.3.1 Vierde nota Waterhuishouding

De vierde nota Waterhuishouding beschrijft het landelijke integrale waterbeheer. Hoofddoelstelling is het ontwikkelen en in stand houden van een gezond waterhuishoudkundig systeem dat een meervoudig duurzaam gebruik garandeert. De belangrijkste beleidsdoelen zijn weergegeven door middel van streefbeelden per type waterhuishoudkundig systeem en vinden hun verdere uitwerking in de provinciale waterhuishoudingplannen. Belangrijke doelen zijn in dit verband:

- bij elk ingrijpen in het watersysteem rekening houden met meerdere belangen en met het functioneren van het systeem;
- invullen van de Ecologische (Hoofd)structuur, onder meer door de aanleg van milieuvriendelijke oevers, de aanleg van passages en het opheffen van barrières voor dieren;
- gebiedsgericht aanpakken van eutrofiëring en verdroging;
- zonering van gebruiksvormen.

3.3.2 Waterbeleid 21^e eeuw

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport "Waterbeleid voor de 21^e eeuw", een advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21^e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20^e eeuw. Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets. Zo nodig moeten compensatiemaatregelen worden getroffen. Naar verwachting zal de door de Commissie WB 21 voorgestane aanpak belangrijke voordelen opleveren, zoals een toegenomen veiligheid van mens en dier en een betere bescherming van materiële goederen. Een snelle implementatie van de maatregelen voorkomt bovendien dat op termijn duurdere oplossingen voor de steeds groter wordende problemen moeten worden gezocht. Ruimte voor water heeft tevens een positieve invloed op de natuurontwikkeling, de landbouw en de ruimtelijke kwaliteit in zowel stedelijk als buitengebied.

3.3.3 Water leeft in Gelderland

De provincie heeft haar beleid voor water nader vastgelegd in het waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland". Het waterhuishoudingsplan heeft als doel om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies. Hiervoor worden in het waterhuishoudingsplan de volgende ordeningsprincipes gehanteerd:

- waterkwantiteit: vasthouden – bergen – afvoeren;
- waterkwaliteit: niet vervuilen – zuinig gebruiken – hergebruik – schoonmaken.

Voor stedelijke ontwikkelingen zijn in het waterhuishoudingsplan de volgende uitgangspunten opgenomen:

- afkoppelen waar mogelijk;
- infiltreren waar mogelijk, gezien de bodem en het grondwatersysteem;
- elke verandering van het rioolstelsel leidt tot scheiden van regen- en afvalwater;
- voorgenomen activiteiten beïnvloeden de geohydrologie niet: scheidende lagen blijven intact; geen effecten bij (ondergronds) bouwen.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Het water in de stad wordt met het omringend watersysteem als één geheel beschouwd. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden.

3.3.4 Stroomgebiedsvisie Rivierengebied

De (dreigende) overstromingen van eind jaren '90 bleken het gevolg van de klimaatverandering en bodemdaling. Ons watersysteem is niet op orde. Er is minder ruimte voor water, terwijl het water uit stad en platteland juist versneld op deze stromen wordt afgevoerd. Verder veroorzaken functies zoals landbouw, wonen, verkeer en industrie nog steeds watervervuiling. Dit maakt dat naast veiligheid, wateroverlast en watertekort ook de kwaliteit van het water en ons drinkwater in het geding is.

Met de Startovereenkomst Waterbeheer van de 21^e eeuw (2001) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten een start gemaakt met het nieuwe waterbeheer. De stroomgebiedsvisie is een gevolg hiervan. De visie heeft geen juridische status, maar zal moeten doorwerken in de relevante plannen, waaronder het waterbeheersplan.

Als hoofddoelstelling voor de regionale waterhuishouding in het Rivierengebied geldt het realiseren van duurzame, veerkrachtige watersystemen in zowel stedelijk gebied als buitengebied. Het accent voor de wateropgaven in het rivierengebied ligt op het voorkomen van wateroverlast en het beheer van het diepe en ondiepe grondwater voor het behoud en herstel van natuur en voor het veiligstellen van de drinkwatervoorziening. Bij wateroverlast gaat het niet alleen om het regionale systeem, maar ook om kwel vanuit de grote rivieren. Het nieuwe waterbeheer houdt verder in dat voor het oplossen van de wateropgaven naast alleen technische ook ruimtelijke oplossingen nodig zijn. Dit kan botsen met overige ruimtelijke ontwikkelingen, maar dit blijkt slechts beperkt voor te komen. In de meeste gevallen vallen de wateropgaven samen met beschermingsgebieden voor prioritaire natte natuur.

3.3.5 Waterbeheerplan 2010-2015 waterschap Rivierenland

Inleiding

Waterschap Rivierenland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 30 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 is vanaf 22 december 2009 van kracht.

Waterland

Nederland is een waterland. Schoon, mooi en veilig water is ons handelsmerk en onze deskundigheid. Het is ook de levensvoorwaarde voor mensen, dieren en planten. Water is ook nog eens een belangrijke bron van inkomsten. Een goed doordacht plan voor het waterbeheer is dus van groot belang.

Ontwikkelingen

Het klimaat en de samenleving zijn in beweging. De zeespiegel stijgt, het regent vaker en harder en er komt meer en meer water via de rivieren ons land binnen. De bodem daalt, de bevolking groeit, de consumptie neemt toe en de waterkwaliteit staat onder druk. De Nederlandse overheden werken er samen met de buurlanden hard aan om ervoor te zorgen dat we droge voeten houden en kunnen blijven genieten van water. Dat vraagt ook bij de plannen voor natuur, recreatie, nieuwbouw, landbouw en scheepvaart om slimme oplossingen en samenwerking.

Schoon, mooi en veilig

De kwaliteit van ons water - of het nu drinkwater, grondwater of open water is - hangt af van hoe wij ermee omgaan. Het waterschap werkt hiervoor samen met het Rijk, de provincies en de gemeenten en overlegt regelmatig met de belangenorganisaties. Dat resulteert in verschillende nieuwe waterplannen met voorstellen om het water schoon, mooi en veilig te maken en te houden, nu en in de toekomst. Dit Waterbeheerplan geldt voor de periode 2010-2015. Hierin komt te staan hoe de wetten regelgeving op het gebied van water vertaald wordt naar concrete doelen en maatregelen voor het beheergebied. Het plan beschrijft het beleid van het waterschap voor het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en voor de afvalwaterketen.

Hoofdpunten inhoud

Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt in het plan vastgelegd. De opgaven waar het waterschap voor staat zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde -dat wil zeggen dat ze voldoen aan de dan geldende normen- en het bergend vermogen van watersysteem van het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval, wateroverlast optreedt. Daarnaast stellen we ons tot doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaan we in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar Waterbeheerplan 2010-2015 mogelijk verbeteren.

Het waterschap vindt het belangrijk dat het Waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer.

3.3.6 Watertoets

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen verdient ook het aspect water serieuze aandacht, het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets is een verplichting die geldt bij alle ruimtelijke plannen. Deze moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met ruimte voor water en watervoorzieningen. Het resultaat

is een plan dat waterbestendig is. De watertoets is in feite geen toets maar een proces, waarbij de waterbeheerder samenwerkt met de overheid die verantwoordelijk is voor een ruimtelijk plan.

Bij de watertoets dient aandacht te worden besteed aan vier thema's:

1. Waterneutraal inrichten
2. Schoon inrichten
3. Veilig inrichten
4. Bijzondere wateren en voorzieningen

Thema 1: waterneutraal inrichten

Bij onderhavig plan is met name het thema waterneutraal inrichten van belang. Dit thema betreft de noodzaak om waterberging te realiseren bij plannen waar nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd. De aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt immers tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Met de aanleg van nieuwe waterberging wordt het verlies van waterberging gecompenseerd.

Waterschap Rivierenland heeft als beleid dat voor kleine plannen (aangezien deze een minimaal effect hebben op waterhuishouding) geen compenserende waterberging wordt vereist. Dit beleid is verwerkt in onderstaande tabel.

Extra verharding	Stedelijk gebied	Landelijk gebied
<500 m ²	Geen compensatie	Geen compensatie
500 - 1500 m ²	Compensatie verplicht	Geen compensatie
> 1500 m ²	Compensatie verplicht	Compensatie verplicht

Uit bovenstaande tabel blijkt dat (uitgaande van stedelijk gebied) voor onderhavig plangebied compensatie plaats moet vinden. In paragraaf 3.3.7 wordt hierop nader ingegaan.

Thema 2: schoon inrichten

Bij de ontwikkeling van de 45 woningen worden geen uitlopende materialen toegepast. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan deze randvoorwaarde van het waterschap.

Thema 3: veilig inrichten

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen nabij een beschermingszone van de zuidelijk gelegen dijk. Hiermee wordt voldoende afstand in acht genomen om een veilige inrichting van het plangebied te kunnen waarborgen. Wat betreft de dijk kan hiernaast worden gesteld dat hier de Keur van toepassing is. Zo zal er nog een keurvergunning nodig zijn voor het bouwen binnen de beschermingszone, waardoor er aanvullende regels kunnen worden gesteld (zoals het bouwen buiten het profiel van vrije ruimte).

Thema 4: bijzondere wateren en voorzieningen

Dit thema is voor onderhavig plan niet relevant. Een nadere onderbouwing kan derhalve achterwege blijven.

3.3.7 **Nader hydrologisch onderzoek**

Inleiding

Er is een nader hydrologisch onderzoek uitgevoerd in het kader van onderhavig bestemmingsplan¹⁴. Ten behoeve van een verantwoorde waterhuishouding in het plangebied zijn diverse randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd. Deze hebben betrekking op de inzameling en verwerking van hemelwater en afvalwater, maar ook op de omgang met hoge grondwaterstanden als gevolg van kwel.

Hieronder wordt ingegaan op de hoofdpunten hiervan. Voor het overige wordt verwezen naar dit rapport.

Hemelwaterafvoer (HWA)

Het hemelwater (HWA) wordt binnen het plangebied ingezameld middels een infiltratie-transportriool. Dit riool heeft een watertransporterende functie richting de bergingsvoorzieningen.

Vuilwaterafvoer (DWA)

Het vuilwater (DWA) wordt ingezameld binnen het plangebied en in oostelijke richting afgevoerd. De afvoer wordt aangesloten op de bestaande gemengde riolering in de Dorpsstraat.

Waterberging

Binnen het plangebied wordt waterberging gerealiseerd in wadi's. De wadi's worden aangelegd in de westelijke helft van het plangebied. In totaal wordt er in het plangebied 9.025 m² verharding aangelegd. Conform de eis van het waterschap moet in totaal 393,5 m³ aan waterberging worden aangelegd (op basis van een opgave van 436 m³/ha). De wadi's hebben een bergingscapaciteit van 472,3 m³ en voldoen aan de bergingseis van T=10+10%.

Opgave inundatie

In zeer extreme situaties is 30 cm waterberging in de wadi's onvoldoende. Het water in de wadi's zal dan verder stijgen. Het uitgangspunt voor het ontwerp is dat geen inundatie (water op maaiveld) optreedt. Om deze reden zijn de wadi's zodanig gedimensioneerd dat deze voldoen aan de eis voor inundatie T=100+10%. De extra waterbergingsopgave bedraagt 205,7 m³, waarmee het totaal op 599,2 m³ uitkomt. De wadi's hebben een overcapaciteit van in totaal 249,3 m³, zodat er bij een extreme situatie (een bui die eens in de 100 jaar voorkomt) geen water op het maaiveld staat. Het plan voldoet dus aan de bergingseis T=100+10%.

Ontwatering

Bij hoge waterstanden op de Waal zal de invloed van de rivier via het grondwater leiden tot een grotere kweldruk in het aanliggende binnendijkse gebied. Dit resulteert in periodiek hogere grondwaterstanden, met mogelijke grondwateroverlast tot gevolg. Uit de berekeningen van de kwel en de waarnemingen in bestaande kruipruimten blijkt dat het gebied bij hoog water op de Waal erg nat kan worden. Om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen worden ontwateringmiddelen aangebracht.

¹⁴ Waterhuishouding Bouwplan IJzendoorn West, Waterhuishoudingsplan, Roelofs, kenmerk 41059123, 22 mei 2013.

ontwatering op grens met bestaande bebouwing

Aan de oostzijde van het plangebied is de bestaande woonkern van IJzendoorn gelegen. Kavels van de bestaande bebouwing grenzen aan de nieuwe kavels van het Bouwplan IJzendoorn West. Bouwplan IJzendoorn West heeft een aanzienlijke ophoging ten opzichte van de bestaande kavels tot gevolg. Daarom worden maatregelen getroffen om grondwateroverlast op de bestaande kavels te voorkomen.

Ter plaats van de kavelgrens wordt bij voorkeur op grond van de bestaande kavels een aparte drainageleiding aangelegd in een zandkoffer met een goede doorlatendheid (drainagezand). Het is technisch mogelijk de drainage op de nieuwe kavels aan te leggen, echter voor een optimale werking wordt gestreefd naar aanleg op de bestaande kavels in overeenstemming met de bewoners. De drainageleiding takt aan op de watergang ten noorden van het plangebied langs de Keizerstraat.

ontwatering rijbaan en wadi's

In tijden dat de Waal een hogere waterstand heeft en daardoor in hogere grondwaterstanden ter plaatse van de projectlocatie resulteert, wordt hiernaast het infiltratietransport-riool ingezet om grondwateroverlast te voorkomen. Pieken in de grondwaterstand worden door middel het IT-riool afgevlakt. Hierdoor wordt een zekere 'ontwateringsdiepte' gewaarborgd.

Maaiveldhoogtes

Onderhavig inrichtingsplan is afgestemd op de ondergrond waarop het plan wordt ontwikkeld. De belangrijkste randvoorwaarde wordt gevormd door de grondwaterstanden die bij hoge waterstanden op de Waal kunnen optreden in het plangebied. De te realiseren maaiveldhoogtes zijn hierop afgestemd. Aangenomen wordt dat de afstemming van het toekomstige maaiveld op deze stijghoogten een acceptabele woon situatie oplevert. Hierbij wordt opgemerkt dat hoge grondwaterstanden (tot boven het niveau bodem kruipruimte) incidenteel optreden en het kruipruimteloos bouwen derhalve de voorkeur heeft.

3.3.8 Overleg met Waterbeheerder

De watertoets is een vroegtijdig contact tussen initiatiefnemer en waterbeheerders bij planvorming. Zo vroeg mogelijk in de planvorming bepalen de initiatiefnemer en waterbeheerder gezamenlijk de inhoudelijke criteria waaraan een plan zal worden getoetst. De waterbeheerder denkt vervolgens mee bij de planontwikkeling, toetst het conceptplan aan de criteria en stelt een wateradvies op. In het definitieve plan geeft de initiatiefnemer aan welke keuzes ten aanzien van water zijn gemaakt en waarom. Bij de formele beoordeling van een plan door de provincie wordt zowel de inhoud als het proces van de watertoets betrokken.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Rivierenland. Met het waterschap is uitgebreid en veelvuldig overleg geweest over de onderhavige plannen. De waterhuishoudkundige inrichting is in overleg met het waterschap vormgegeven. Het waterschap kan instemmen met deze plannen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. In het kader van de watertoets heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Het waterschap kan instemmen met voorliggend inrichtingsplan.

3.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het projectgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Quick scan flora en fauna

Ten behoeve van onderhavig plan is er een flora en fauna onderzoek uitgevoerd¹⁵. In dit onderzoek (quick scan) zijn de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld gebracht.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

– *Natuurbeschermingswet 1998*

Het plangebied ligt op ongeveer 60 meter afstand van het Natura 2000-gebied “Uiterwaarden Waal”. Directe (significante) negatieve effecten op het Natura 2000-gebied zijn gezien de ligging uit te sluiten. Indirecte (significante) effecten op instandhoudingsdoelstelling afkomstig van de werkzaamheden en toekomstige situatie worden niet verwacht.

– *Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied ligt niet in de EHS, maar wel nabij. Directe negatieve effecten op het functioneren van de EHS zijn uit te sluiten. Indirecte effecten zijn gezien de tussenliggende elementen (wegen, bebouwing en bos) ook niet te verwachten. Met de plannen zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

¹⁵ Quick scan flora en fauna inclusief oriënterende habitattoets, IJzendoorn – West, gemeente Neder-Betuwe, 9 februari 2010, kenmerk 90235, SAB Arnhem.

- *Algemeen voorkomende soorten*
Door de sloop, de groundbewerking en de nieuwbouw, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zijn de tuinen waarschijnlijk ook weer geschikt als leefgebied. De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.
- *Strikt beschermde soorten*
Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitat, tijdens het veldbezoek aantreffen Steenuil en sporen van de Huismus en de biotoopeisen van individuele diersoorten, zijn Steenuil, Huismus en soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied. Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

Consequenties

- *Nader onderzoek vleermuizen en Steenuil*
Onderhavige quick scan flora en fauna kan, op basis van eenmalig veldbezoek, de aanwezigheid van alle mogelijk voorkomende ontheffingsplichtige soorten niet op voorhand uitsluiten. Om deze reden moet nader onderzoek gedaan worden naar vleermuizen (alle soorten) en de steenuil.
Indien het watervoerende element in het noorden van het plangebied (gedeeltelijk) wordt aangetast (vergraven, verlegd of gedempt) zijn negatieve effecten op vissen niet uit te sluiten en is nader onderzoek naar vissen tevens noodzakelijk.
- *Huisumus*
Het aantasten van een nestlocatie van de Huismus (sloop woonhuis) betreft een overtreding ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen dienen mitigerende maatregelen genomen te worden, zodat de functionaliteit van het plangebied voor de Huismus niet wordt aangetast. De volgende maatregelen dienen uitgevoerd te worden: creëren nieuwe nestgelegenheden, geschikt maken toekomstige gebouw voor de Huismus, sloop van het gebouw buiten de broedperiode.
- *Rugstreepad*
In de directe omgeving van het plangebied (onder andere bij de uiterwaarden) kan de Rugstreepad voorkomen. Het plangebied zelf is in de huidige situatie niet geschikt voor de rugstreepad (grotendeels bebouwd en verhard). Bij uitvoering van bouwactiviteiten kan de soort zich echter alsnog in het plangebied vestigen. In het kader van de zorgplicht wordt daarom aanbevolen het terrein niet langer dan strikt noodzakelijk braak te laten liggen.
- *Algemene zorgplicht*
Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing. Ten eerste mogen in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Ten tweede dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Aanbevelingen

Naast de genoemde consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet wordt in het rapport van de quick scan ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan. Voor wat betreft de inhoud van deze aanbevelingen wordt verwezen naar dit rapport.

Vervolgonderzoek flora en fauna

Aanleiding

Dit onderzoek¹⁶ is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de quick scan flora en fauna, waaruit bleek dat nader onderzoek benodigd was naar beschermde vissen en amfibieën en het gebruik van de mogelijk te slopen bebouwing door vleermuizen en reeds aangetroffen steenuilen.

Vissen en amfibieën

Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat een aantal amfibieën (FF lijst 1) voorkomt in de watergangen in het plangebied. Voor het dempen van watergangen waarin enkel FF lijst 1 soorten aanwezig zijn, is geen ontheffing nodig van de Flora en Faunawet. In de watergangen binnen de plangrenzen is een bittervoorn aangetroffen (FF lijst 3). Als er maatregelen genomen kunnen worden die de functionaliteit van het stukje leefgebied kunnen garanderen, is het in principe niet nodig om een ontheffing aan te vragen. Omdat er niet gekozen wordt voor het aanvragen van ontheffing zal er gewerkt worden met een op de gedragscode van het waterschap gebaseerd werkprotocol. Ook zullen voor deze soort maatregelen worden getroffen om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te kunnen garanderen. Deze worden opgenomen in het mitigatieplan.

Steenuil

Uit de bevindingen van de verrichte veldbezoeken blijkt dat er een steenuilenterritorium aanwezig is midden in het plangebied. De betreffende steenuilen gebruiken de aanwezige schuren (bedrijfsgebouwen) als vaste rust- en verblijfplaats en als nestlocatie. Het overige terrein in het plangebied betreft een belangrijk deel van het foerageergebied van de steenuilen. Het realiseren van een nieuwbouwproject in het plangebied is niet toegestaan als geen mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen. Een ontheffing is niet nodig als er voor de nieuwbouw mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden, die aantoonbaar geen achteruitgang van de bestaande kwaliteit van het territorium veroorzaken.

Vleermuizen

Tijdens het vleermuizenonderzoek is gebleken dat vleermuizen het plangebied gebruiken om te foerageren. De aanwezige bebouwing wordt niet gebruikt als verblijfplaats. Door het uitvoeren van de voorgenomen plannen, treden er geen negatieve effecten op ten aanzien van foeragegelegenheden voor vleermuizen en de aanwezige vleermuizenkolonie in de buurt van het plangebied.

¹⁶ Briefrapport 'definitieve oplevering vleermuis, steenuil, amfibieën en vissenonderzoek IJzendoorn-West', Staro Natuur en Buitengebied, kenmerk P10-0086, 7 september 2010.

Mitigatieplan

In het stedenbouwkundige plan voor het onderhavige project zijn de beoogde mitigerende maatregelen opgenomen. Het betreft vooral aanpassingen in beplantingssoorten. Hiernaast zijn in het plangebied inmiddels nestkasten geplaatst voor de steenuilen. De mitigerende maatregelen die samen het mitigatieplan vormen, zullen een plaats krijgen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan.

Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' is voldoende onderzocht. Voor de bittervoorn en de steenuil worden mitigerende maatregelen genomen binnen het plan. Hiermee hoeft geen ontheffing van de Flora en Faunawet te worden aangevraagd.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Voor het plangebied is om die reden een archeologisch onderzoek uitgevoerd¹⁷.

Onderzoek

In het kader van de voorliggende woningbouwplannen, is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Onderzocht is of de plannen zouden kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Op basis van de onderzoeksresultaten en voorgenomen bodemingrepen wordt geconcludeerd dat bij de realisatie van de plannen met zekerheid archeologische waarden zullen worden verstoord. Meer specifiek zijn de volgende bevindingen van belang:

- In overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek (hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode IJzertijd t/m Vroege en Volle Middeleeuwen) is in het plangebied tijdens het veldonderzoek 1 archeologische vindplaats uit de Vroege e/of Volle Middeleeuwen aangetroffen. De aanwezigheid van vroegere vindplaatsen is niet uit te sluiten.
- Het plangebied maakt deel uit van een omvangrijke nederzettingsterrein dat geïnterpreteerd kan worden als de westelijke zone van de historische kern van IJzendoorn. Er manifesteert zich een duidelijke fosfaatrijke cultuurlaag met een wisselende dikte van 30 tot 145 cm. Plaatselijk kan deze laag deel uitmaken van een restgeulvulling. De cultuurlaag weerspiegelt een intensieve historische bewonings- en/of bemestingsactiviteit ter plaatse en loopt in oostelijke en westelijke richting door tot buiten het plangebied. In het zuidoostelijke deel is een mogelijk middeleeuws grachtrestant waargenomen.

¹⁷ Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, Plangebied IJzendoorn-west, Gemeente Neder-Betuwe, RAAP, kenmerk 3153, mei 2009.

- Ondanks het feit dat op de vindplaats bodemverstoringen dieper dan de bouwvoor zijn waargenomen en er onverbrand botmateriaal aanwezig is, lijken de gaafheid en conservering van de vindplaats redelijk tot goed te zijn. Het is echter onduidelijk in hoeverre de bodem is verstoord bij de aanleg van de funderingen van de bebouwing aan de oostzijde van het plangebied en de diepte bodembewerkingen in de boomgaard en hoe dit van invloed is op de mate van conservering van de archeologische resten.
- De (paleo)geografische opbouw in het plangebied komt goed overeen met de bevindingen van het bureauonderzoek. In het plangebied zijn dikke oeverpakketten (70-203 cm dik) aangetroffen. Hieronder bevinden zich op wisselende diepte beddingafzettingen van de Echteldse stroomgordel (vanaf 125-270 cm-mv). In het noordelijke deel van het plangebied zijn grondrijke pleistocene terrasresten in de ondergrond aanwezig. Deze grindrijke terrasresten manifesteren zich op 130-280 cm-mv. In het noordelijke deel van het plangebied zijn op 120-180 cm-mv geulafzettingen waargenomen. Deze ondiepe geul (maximaal 150 cm diep?) heeft waarschijnlijk een breedte van ongeveer 25 m en spits zich mogelijk in westelijke richting.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in het plangebied. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Indien wordt besloten dat de vindplaats niet kan worden behouden, is het wenselijk zo snel mogelijk een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) uit te laten voeren. Behoud van de archeologische vindplaats(en) bij een niet-aangepaste uitvoering van de huidige plannen is gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten niet mogelijk.

Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA versie 3.1. plaats te vinden op basis van een programma van eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog. Dit om in een vroeg stadium over voldoende gegevens te kunnen beschikken op grond waarvan het bevoegd gezag (gemeente Neder-Betuwe) een besluit kan nemen met betrekking tot het al dan niet (geheel) opgraven van de vindplaats. Indien wordt besloten dat de vindplaats niet in situ kan worden behouden, dan wordt geadviseerd de vindplaats op te graven.

Middels het proefsleuvenonderzoek dient inzicht te worden verkregen in het profielverloop van de oeverzone naar een restgeul. Mogelijke aanwezige duikende vondstlagen kunnen hierdoor nauwkeurig beschreven worden. Het is van belang om vast te stellen in hoeverre bodemversturende activiteiten de ondergrond verstoord hebben. Met betrekking tot de bevindingen van onderhavig onderzoek dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag (de gemeente Neder-Betuwe).

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Er heeft een vervolgonderzoek¹⁸ plaatsgevonden in de vorm van een archeologische begeleiding alsmede een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. Het primaire doel van dit onderzoek was het toetsen en aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzochte gebied, waarbij het in eerste

¹⁸ IJzendoorn-West, Gemeente Nederbetuwe, Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend, veldonderzoek (proefsleuven), concept, 23 februari 2012, RAAP B.V., ISSN: 0925-6229.

instantie ging om het (al dan niet) vaststellen van de aanwezigheid van archeologische grondsporen.

De archeologische begeleiding vond plaats tijdens het ontgraven van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog, voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek. Hierbij zijn waarnemingen verricht gedocumenteerd en zijn waardevolle vondsten verzameld. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn acht sleuven gegraven van gemiddeld 22 x 5 m groot, deels in twee vlakken. Het oosten van het plangebied was echter niet toegankelijk, zodat de daar geplande proefsleuf niet kon worden uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek in IJzendoorn-West is vastgesteld dat binnen het plangebied perifere sporen uit de Romeinse tijd liggen, en nederzetting- en verkavelingsspooren uit de Vroege, Volle en Late Middeleeuwen en het begin van de Nieuwe tijd. De sporen maken deel uit van de historische dorpskern van IJzendoorn. De oudste sporen liggen aan de zuidkant en waren naar alle waarschijnlijkheid onderdeel van de oorspronkelijke, Karolingische nederzetting met gestrekte hoofdvorm. Bewoning lijkt hier onafgebroken door te lopen tot minstens het laatste kwart van de 16^e eeuw. In het noorden van plangebied zijn laatmiddeleeuwse bewoningssporen gevonden, waaronder de plattegrond van een schuur. Vondsten wijzen erop dat de bewoning ook hier tot in de Nieuwe tijd voortduurde. In het midden van het terrein, op de plaats van de restgeul van de meandergordel van Echteld die in de Midden Romeinse tijd begon te verlanden, liggen kavelgreppels uit de Volle en Late Middeleeuwen. De grotere hoeveelheid vondsten uit de volmiddeleeuwse greppels toont dat in het noordoosten van het plangebied ook bewoningssporen uit die periode verwacht mogen worden.

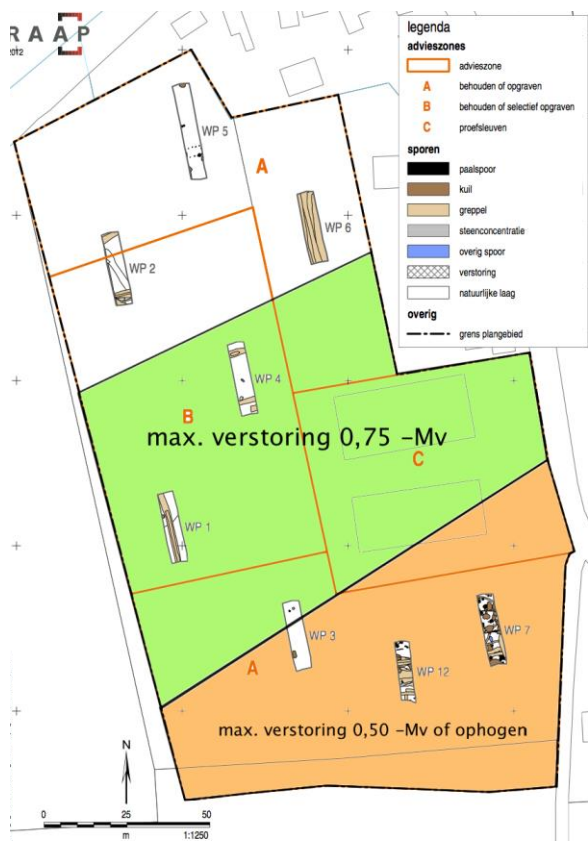
Op basis van de onderzoeksresultaten, de conclusies en de waardering kunnen de volgende aanbevelingen worden gedaan omtrent de omgang met de archeologische resten in het plangebied:

- In het plangebied dient de bodem niet dieper geroerd te worden dan 30 cm -Mv. In dat geval kan de vindplaats in situ behouden worden en is vervolgonderzoek voorafgaand aan de nieuwbouw
- niet nodig.
- Indien de bodem in -delen van- het plangebied toch dieper geroerd moet worden dan 30 cm - Mv, wordt aanbevolen om de vindplaats op te graven. Daarbij wordt geadviseerd om bedreigde delen in zones met veel sporen en vondsten volledig op te graven, en deze in een zone aan de westkant van het plangebied selectief, voor de helft te onderzoeken.
- Aanbevolen wordt om niet te kleine oppervlaktes of te smalle stroken te behouden dan wel op te graven. Het is beter om een bewuste keuze te maken voor behoud dan wel onderzoek van grotere aaneengesloten vlakken.
- Voor de oostzijde van het plangebied is de mate van gaafheid of verstoring nog onbekend. Aanbevolen wordt om hier alsnog enkele proefsleuven te graven om de mate van gaafheid vast te stellen. Omdat in de omliggende sleuven veel sporen zijn gevonden, is nu reeds voldoende duidelijk dat de nederzetting zich tot hier uitstrekt. Er kan daarom eventueel gekozen worden voor uitvoering van de sleuven tijdens een vervolgonderzoek, met een mogelijke doorstart naar opgraving.

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Nederbetuwe een selectiebesluit.

Selectiebesluit

De gemeente heeft d.d. 13-11-2012 een selectiebesluit genomen¹⁹. Hierbij de adviezen uit het archeologische rapport overgenomen. Dit betekent dat het plangebied opgedeeld wordt in drie gebieden (zie onderstaande kaart).



Kaart archeologische zones

- Niet ingekleurde zone: Deze zone wordt archeologisch gezien vrijgeven.
- Oranje zone: Hier geldt dat niet dieper mag worden gegraven dan 0,5 m-mv en het terrein niet mag worden opgehoogd. De werkzaamheden op plekken waar dieper gegraven moet worden (riolering ed) dienen archeologisch begeleid te worden.
- Groene zone: Hier geldt dat niet dieper mag worden gegraven dan 0,75 m-mv en het terrein niet mag worden opgehoogd. De werkzaamheden op plekken waar dieper gegraven moet worden (riolering e.d.) dienen archeologisch begeleid te worden.

Deze regeling is vertaald in de archeologische dubbelbestemming die in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Conclusie

Er heeft divers archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er diverse archeologische waarden aanwezig zijn. Om deze te beschermen is een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' opgenomen, die regelt dat voor bepaalde gebieden de bouwactiviteiten worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding.

¹⁹ Selectiebesluit Archeologie IJzendoorn-West, datum: 13-11-2012.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Formeel is bij de vaststelling een bestemmingsplan behorende bij een bouwplan een exploitatieplan vereist. Een exploitatieplan is een instrument waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente verzekerd via een anterieure overeenkomst (een exploitatieovereenkomst). De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond. Een exploitatieplan is niet benodigd.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van werken of werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Groen
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Wonen - 1
- Waarde - Archeologie
- Waterstaat - Waterkering

Groen

In deze bestemming zijn de belangrijkste groenvoorzieningen opgenomen, met name het groene park aan de westzijde (het gebied binnen de spuitzone). Binnen de groenbestemming zijn ook onder meer water, voetpaden, hondenuitlaatplaatsen, speelvoorzieningen e.d. toegestaan. Inritten zijn alleen toegestaan als deze noodzakelijk zijn voor de ontsluiting van een woonperceel. Evenementen zijn niet mogelijk.

In de regels is vastgelegd dat binnen de groenbestemming infiltratievoorzieningen, waaronder wadi's, dienen te worden gerealiseerd met een inhoud van ten minste 436 m³. Hiermee wordt in de regels gewaarborgd dat deze infiltratievoorzieningen ook inderdaad worden gerealiseerd.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is gelegd op de hoofdstructuur van het nieuwe woongebied IJzendoorn-West. Binnen de doeleindenomschrijving vallen naast wegen, straten en paden ook voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, maar ook groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, etc. Binnen de bestemming Verkeer, verblijfsgebied zijn hiernaast ook, onder voorwaarden, evenementen toegestaan.

Water

Deze bestemming is gelegd op de watergang aan de noordzijde van het plangebied. De watergang heeft conform de legger van het waterschap een B-status (dit was voorheen een A-status). Om die reden is er geen beschermingszone in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Wonen - 1

Deze bestemming is gelegd op de nieuwe woningen binnen het plangebied. Naast wonen zijn de bestemming nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven en paden, De toegestane woningtypes staan aangeduid op de plankaart.(verbeelding). Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten uitgesloten' zijn vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn aaneengebouwde woningen mogelijk. Deze regeling maakt enige uitwisseling tussen vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogelijk.

In de specifieke gebruiksregels is onder meer een regeling inzake de parkeernormen opgenomen (minimaal 1 parkeerplaats per bouwperceel).

Bij afwijking zijn beroeps- of bedrijfsactiviteiten bij de woning mogelijk, of kan een woon-werk-eenheid gerealiseerd worden. Hiernaast zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de wijziging van de bouwwijze of de situering van het bouwvlak.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ten behoeve van de te beschermen archeologische waarden. Om deze veilig te stellen is een regeling opgetuigd voor twee zones:

- In de zone ‘specifieke vorm van waarde - 1’ mogen bouwwerken waarbij de bodem dieper dan 0,5 m-mv worden geroerd uitsluitend worden gerealiseerd, indien de bouwactiviteiten worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding.
- In de zone ‘specifieke vorm van waarde - 2’ mogen bouwwerken waarbij de bodem dieper dan 0,75 m-mv worden geroerd uitsluitend worden gerealiseerd, indien de bouwactiviteiten worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de rivierdijk aan de zuidkant van het plangebied. Binnen de dubbelbestemming is bebouwing niet rechtstreeks toegestaan, maar alleen nadat er schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering (het waterschap).

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene gebruiksregels (met een regeling inzake parkeren), algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Overleg en inspraak

Het voorontwerp van bestemmingsplan IJzendoorn West heeft van 30 augustus 2012 tot en met 10 oktober 2012 (digitaal en analoog) ter inzage gelegen. Tevens is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening het voorontwerp toegestuurd aan diverse vooroverlegpartners. Er zijn 5 inspraakreacties ingediend. Ook zijn er 2 vooroverlegreacties gegeven. Deze worden besproken in het 'Eindverslag inspraak en vooroverleg IJzendoorn-West', zoals dat als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van bestemmingsplan IJzendoorn West heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn besproken in de zienswijzennota, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.