

Bestemmingsplan Donkerstraat Heesselt

Definitief

Proper Stok Groep BV

Grontmij Nederland B.V.
Arnhem, 30 juli 2009

Verantwoording

Titel	:	Bestemmingsplan Donkerstraat Heesselt
Subtitel	:	
Projectnummer	:	249172 / 271551
Referentienummer	:	
Revisie	:	
Datum	:	30 juli 2009
Auteur(s)	:	ing. Zweekhorst-Plukker; ir. J.A. Vreman en mr. A.N. Janse
E-mail adres	:	hanneke.vreman@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	mr. A.N. Janse
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	mr. H.G.J. Koers
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Velperweg 26 6824 BJ Arnhem Postbus 485 6800 AL Arnhem T +31 26 355 83 55 F +31 26 445 92 81 oost@grontmij.nl www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	5
2	Het plangebied.....	6
2.1	Algemeen.....	6
2.2	Het plangebied.....	6
2.3	De omgeving.....	7
3	Het plan.....	8
3.1	Stedenbouwkundige eisen.....	8
3.2	Het beeldkwaliteitplan.....	8
3.3	Het stedenbouwkundige plan.....	9
4	Het beleidskader.....	10
4.1	Inleiding.....	10
4.2	Rijksbeleid.....	10
4.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	12
4.4	Gemeentelijk beleid.....	14
5	De onderzoeken.....	18
5.1	Inleiding.....	18
5.2	Bodem.....	18
5.3	Archeologie.....	18
5.4	Watertoets.....	19
5.5	Natuur.....	21
5.6	Lucht.....	22
5.7	Geluid.....	22
5.8	Externe veiligheid.....	22
5.9	Spuitzone in verband met fruitboomgaarden.....	23
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25
7	Juridische planopzet.....	26
7.1	Inleiding.....	26
7.2	Plankaart.....	26
7.3	Regels.....	26

Bijlage 1: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de gemeente Neerijnen zijn in het kader van het Ruimte voor Ruimte project diverse locaties geïnventariseerd die herontwikkeld kunnen worden. Voor deze locaties zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld. Tevens zijn deze locaties besproken met de provincie Gelderland in het kader van ruimtelijke kwaliteit en getoetst aan de uitgangspunten van het "Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland". De locatie Donkerstraat Heesselt is een van de locaties. Proper Stok Groep BV heeft de wens deze woningbouwlocatie te realiseren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt achter de winterdijk van de Waal (Waalbandijk), oostelijk begrensd door de Gemeeneweg, aan de Donkerstraat 23 in Heesselt, gemeente Neerijnen.



Figuur 1.2.1 Luchtfoto plangebied (rode cirkel)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Neerijnen', wat voor het grootste deel – waaronder het plangebied aan de Donkerstraat te Heesselt – is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 10 juli 2007. De gronden hebben in dit plan de volgende bestemmingen:

- hoofdbestemming 'agrarisch gebied'; deze bestemming geldt voor het gehele plangebied;
- medebestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' met aanduiding G (glastuinbouw); deze bestemming geldt voor het overgrote deel van het plangebied. De gronden zijn hier mede bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf waar tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan.

De realisatie van het woningbouwplan past niet in bovengenoemd bestemmingsplan. Vandaar dat een herziening van dit plan noodzakelijk is.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 kort de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het woningbouwplan toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de in het kader van de ontwikkeling uitgevoerde onderzoeken aan bod. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan zijn in hoofdstuk 6 beschreven. Hoofdstuk 7 bevat een beknopte toelichting op de juridische planopzet.

2 Het plangebied

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt achter de Waalbandijk aan de Donkerstraat 23 in Heesselt, gemeente Neerijnen. Het plangebied ligt op enige afstand van de Kern Heesselt.

2.2 Het plangebied

Het plangebied was voorheen in gebruik als landbouwgrond. In het verleden is het terrein in gebruik geweest voor glastuinbouw (chrysanten en orchideeën). Het kassencomplex was ruimtelijk storend en milieutechnisch niet goed ingepast. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is besloten dit kassencomplex te vervangen door woningbouw. De kassen zijn ondertussen gesloopt en het terrein is nu in gebruik als grasland. Een klein deel van het terrein is nu de achtertuin van de eigenaar.

Het plangebied bestaat op dit moment uit weiland. Het is na de sloop van het kassencomplex ingezaaid met Engels raaigras en af en toe wordt het begrast door schapen. Er is geen open water aanwezig - tenzij er sprake is van kwel -, aan de oostzijde ligt wel een greppel. Opgaande beplanting is beperkt tot een coniferen haag en berberishaag. Aan de westzijde van de Gemeeneweg staan knotwilgen. Verder is er nog een werkschuur aanwezig. De bebouwing is geconcentreerd aan de Donkerstraat en wordt gekenmerkt door een zeer gevarieerde architectuur.



Foto 2.2.1 *Overzicht van het plangebied vanaf de Waalbandijk*

2.3 De omgeving

Het buitendijksgebied bestaat uit agrarische weilanden, enkele waterplassen en de Waal zelf. In de Heesseltse Uiterwaarden liggen nog wel plannen om het gebied in het kader van Ruimte voor de Rivier opnieuw in te richten. De uiterwaarden aan de overzijde van de Waalbandijk ter hoogte van het plangebied vallen ook hierbinnen.

In de omgeving binnendijks zijn jonge en oude boomgaarden, een kas en weides aanwezig. Vanaf de Waalbandijk ligt aan de oostzijde van het plangebied de Gemene weg. Aan de westzijde van het plangebied ligt iets verderop de eigenlijke kern Heesselt.

3 Het plan

3.1 Stedenbouwkundige eisen

Uitgangspunt voor de gehele locatie is, dat een hoogwaardige uitstraling wordt nagestreefd. Het gebied zal zo goed mogelijk aansluiten bij de omgeving en voldoen aan duurzame stedenbouw, duurzaam bouwen, duurzaam veilig / 30 km zone, duurzaam waterbeheer, geboden toegang en het politiekeurmerk.

3.2 Het beeldkwaliteitplan

Door bureau Froger en Meijsing te Rijswijk is samen met Franke architecten te Sliedrecht een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de Ruimte voor Ruimte locatie te Heesselt: locatie Donkerstraat. De rapportage is in augustus 2005 uitgekomen.

In het beeldkwaliteitplan is aansluiting gezocht bij de lokale situatie zowel structureel als op basis van de concrete plaats. Met de schetsmatige verkaveling uit het beeldkwaliteitplan is ingestemd door het kwaliteitsteam Ruimte voor Ruimte. In hoofdlijnen is gestreefd naar realisering van woningen die een relatie aangaan met het rivierenlandschap en de dijk. De relatie moet daarbij passend zijn binnen de karakteristiek van de streek.



Figuur 3.2.1 Beeldkwaliteitsplan d.d. mei 2007

Om deze reden is gestreefd naar variatie in omvang en situering van de woningen ten opzichte van het dijklichaam. De eenvoudige insteek vanaf de Donkerstraat verwijst naar soortgelijke, eenvoudige straatjes in Neerijnen en Opijnen. Voor de sfeer op de kavels is gekozen voor een los en informeel verband van bebouwing, passend in en in aansluiting op de omgeving.

De architectuur van het plan is erop gericht om een verantwoorde combinatie te maken van traditie en hedendaagse architectuur. Het kleurgebruik verwijst daarbij naar de traditie, terwijl de vormgeving het hedendaagse aspect weerspiegelt. De architectuur verwijst door eenvoudige stilering, op een moderne manier naar de klassieke architectuur.

3.3 Het stedenbouwkundige plan

Het plan omvat de bouw van tien woningen. Het betreft acht vrijstaande woningen op royale kavels en twee twee onder een kapwoningen. De kavelgroottes variëren van 670 tot 1.865m². De woningen zijn geïnspireerd op de ligging aan de Waalbandijk. Vroeger hebben hier meerdere dijkwoningen gestaan. De woningen zijn gekoppeld aan de bestaande (dijk)stoep of zijn georiënteerd op de nieuwe verbinding met de Donkerstraat. Voor de grotere kavels is het uitgangspunt dat er twee bouwmassa's worden opgericht; een hoofd- en een bijgebouw. Het hoofd- en het bijgebouw accenturen daarbij samen het voorerf en de toegang. Bij de kleinere kavels mag hetzelfde principe worden toegepast, mits deze binnen het aangeduide vlak blijft.

4 Het beleidskader

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is aangenomen door de Tweede Kamer op 17 mei 2005. In deze Nota zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. In de nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030.

De hoofdlijnen van het beleid worden aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging van waardevolle groengebieden;
- veiligheid.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling, waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame manier te doen. Niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

4.2.2 Natuurbeschermingswet

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

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

De Europese Vogelrichtlijn regelt de bescherming van vogelsoorten door aanwijzing van zogenaamde Speciale Beschermingszones. De beschermingszones zijn vastgelegd in 'Aanwijzingsbesluiten Vogelrichtlijngebieden' met vermelding van de kwalificerende soorten. Kwalificerende soorten zijn soorten, waarvan geregeld meer dan 1% van de biogeografische populatie in het gebied verblijft of waarvoor het gebied tot de vijf belangrijkste gebieden in Nederland behoort.

De Europese Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van habitattypen (natuurtypen) en soorten, waarvoor Europa op wereldschaal een bijzondere verantwoordelijkheid draagt. In dit kader zijn voor de Habitatrichtlijn Speciale Beschermingszones (SBZ) aangemeld voor bijzondere habitats en/of bijzondere planten- en diersoorten. De Habitatrichtlijn kent naast de gebiedsbescherming ook een beschermingskader voor individuele soorten. Het gaat hierbij om de soorten, die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Deze soortbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

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

4.2.3 Structuurschema Groene Ruimte

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

4.2.4 Besluit Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit, dat in 2001 van kracht is geworden, is eind juli 2005, met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, vervangen door het Besluit luchtkwaliteit 2005. Aanleiding hiervoor waren de uitspraken van de Raad van State, waarbij diverse besluiten zijn vernietigd. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 bevat een meer genuanceerde regeling dan zijn voorganger. Een groot deel van de bepalingen is ongewijzigd gebleven. De bepalingen die hun rechtskracht hebben verloren, zijn niet meer opgenomen.

Het Besluit is een algemene maatregel van bestuur. Met het besluit implementeert Nederland richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijn stof) en lood in de lucht in de Nederlandse wetgeving. In het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn ook voor koolmonoxide en benzeen regels opgenomen. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 geeft de beleidshorizon aan tot 2010. Voor de periode vanaf 2010 moet overal aan de grenswaarden worden voldaan.

In het Besluit staan grenswaarden, plandrempels en alarmprempels voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen en wordt de controle van de luchtkwaliteit geregeld. Eveneens wordt het luchtkwaliteitsbeleid geregeld. Door middel van de grenswaarden, plandrempels en alarmprempels worden de normen voor de luchtkwaliteit gedefinieerd.

Voor zwaveldioxide en stikstofdioxide kent het Besluit luchtkwaliteit 2005 eveneens alarmprempels. Daarmee wordt een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aangeduid, dat bij een kortstondige overschrijding directe risico's voor de gezondheid van de mens inhoudt. Bij overschrijding moeten direct maatregelen worden genomen.

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor zwaveldioxide en stikstofoxiden normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1 Pact van Brakkenstein en de Ruimte-voor-ruimte-regeling

Een overschot aan nutriënten in de Nederlandse agrarische sector heeft in 2000 geleid tot afspraken over het inkrimpen van de intensieve veehouderij. Op 15 maart 2000 hebben het ministerie van LNV, het ministerie van VROM, de provincies Gelderland, Overijssel, Noord-Brabant, Utrecht en Limburg, alsmede de Vereniging van Nederlandse Gemeenten hierover een aantal afspraken gemaakt en deze vastgelegd in het Pact van Brakkenstein. Op basis van dit pact is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken opgesteld. Deze regeling stelde veehouders in de gelegenheid hun intensieve veehouderijtakken te beëindigen, waarbij de met deze activiteiten betrokken hoeveelheid (niet-grondgebonden) fosfaat door de overheid uit de markt werd gehaald.

In de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken zijn eveneens regelingen getroffen ter amovering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, als gevolg van het beëindigen van de activiteiten. De provincie draagt zorg voor financiële compensatie.

In het kort komt de Ruimte voor Ruimte-regeling er op neer, dat agrariërs die besluiten hun intensieve veehouderijtakken te staken en daartoe hun stallen slopen, financieel schadeloos gesteld worden voor deze sloop door middel van een subsidie of via compenserende woningbouw op hun erf (onder zeer strikte voorwaarden). De kosten van de financiële schadeloosstelling worden door de provincie Gelderland gedekt vanuit de extra planologische ruimte in de vorm van woningbouw die beschikbaar is gesteld door het Rijk. Het gaat voor de provincie Gelderland in totaal om 1.500 woningen. De provincie kent hierbij aan gemeenten, die op haar grondgebied liggen, voor zover mogelijk deze extra planologische ruimte toe. In het kader van deze regeling heeft de gemeente Neerijnen diverse locaties geïnventariseerd die (her)ontwikkeld kunnen worden.

4.3.2 Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland

In het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland 2002 "Een lijn voor kwaliteit" is de visie op het ruimtelijke ontwikkelingsperspectief voor wonen en werken in het Rivierenland tot 2015 opgesteld in samenwerking met de provincie en alle betrokken gemeenten.

Centraal in de visie staat, dat de bijzondere kwaliteiten die Rivierenland heeft beschermd en (soms) verbeterd moeten worden. Het resultaat van de visie is gerelateerd aan doelen gericht op:

- versterking stedelijk draagvlak/ruimtelijke hoofdstructuur;
- versterking sociale samenhang;
- verbetering/behoud bereikbaarheid en geleiding mobiliteit;
- behoud kwaliteit van het buitengebied;
- de mogelijkheid voor gemeenten om zélf gezamenlijk invulling te geven aan het volkshuisvestingsbeleid van het Rivierenland voor een langere termijn.

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland hebben de samenwerkende gemeenten de zoekruimte voor verstedelijking tot 2015 in de vorm van kwaliteitscontouren vastgelegd en medio 2004 geactualiseerd. Door middel van deze contouren wordt aangegeven wat de gemeenten willen behouden c.q. versterken vanuit landschappelijk, natuurlijk en agrarisch oogpunt. Daarnaast stelt het Experiment dat bundeling van verstedelijking zo beperkt mogelijk wordt

gehouden en dat inbreiding de voorkeur boven uitbreiding moet krijgen.

De regio wil in de planvorming voor kleinschalige uitbreidingen van dorpen en linten of buurtschappen aandacht besteden aan het concept organisch groeien. Dergelijke nieuwe, kleinschalige uitbreidingen dienen te worden betrokken in de zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking. De provincie heeft de kwaliteitscontouren als zoekzones voor stedelijke functies overgenomen en aangeduid op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkelingen van het Streekplan Gelderland 2005. De provincie wil verder nog met de regio afspraken maken over de mate van intensivering op regionale schaal. Voor de vastlegging van aanpassingen van zoekzones en intensiveringpercentages is eerst een streekplanuitwerking noodzakelijk. De kwaliteitscontouren van het Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland zijn, op het moment van

schrijven van dit bestemmingsplan, reeds opgenomen in het streekplan c.q. de streekplanuitwerking welke in december 2006 is vastgesteld. Het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland is daarmee als basis voor ruimtelijke planvorming en beoordeling komen te vervallen.

4.3.3 Streekplan Gelderland 2005 - Kansen voor de regio's

Provinciale Staten heeft het nieuwe Streekplan op 29 juni 2005 vastgesteld en het is vanaf 20 september in werking getreden. In het streekplan 'Gelderland 2005' kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden, die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water – het zogenoemde - 'groenblauwe raamwerk', maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur.

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

- regionale inzet: het Streekplan kent een ontwikkelingsgerichte, regionale benadering. Het globale generieke beleidskader biedt voldoende ruimte voor uitwerking op regionaal niveau. Voor wat betreft het regiospecifieke beleid, vindt programmatische sturing op regionaal niveau plaats. In gebieden waar provinciale ruimtelijke belangen gelden, wordt een duidelijke provinciale ruimtelijke hoofdstructuur gehanteerd;
- versterking ruimtelijke kwaliteit:
 - *Water en ruimtegebruik*: watersystemen zijn medesturend bij locatiekeuze, inrichting en beheer van ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is een duurzaam, veerkrachtig watersysteem. Problemen mogen niet worden afgewenteld op omliggende watersystemen;
 - *Bundeling infrastructuur en ruimtegebruik*: bij veranderingen in het ruimtegebruik moet zoveel mogelijk worden voorkomen, dat er infrastructurele aanpassingen nodig zijn. Aanwezige infrastructurele capaciteit moet zo goed mogelijk worden benut, om zo min mogelijk de aanwezige infrastructuur te hoeven uitbouwen of nieuwe infrastructuur aan te leggen;
 - *Bundeling stedelijke functies – stedelijke netwerken*: door middel van bundeling van stedelijke functies wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke functies worden op twee niveaus gebundeld: in stedelijke netwerken en in regionale centra.

De gemeente Neerijnen en daarmee de kern Heesselt maken deel uit van de regio Rivierenland. Heesselt ligt in het gebied Passewaaij-Opijnen dat is aangemerkt als waardevol landschap.

De volgende kernkwaliteiten zijn voor het gebied benoemd:

- gave en karakteristieke gradiënten en ensembles van kommen, oeverwallen en uiterwaarden;
- karakteristieke kleinschalige oeverwallen met afwisseling van boomgaarden, beeldbepalende boerderijen, verspreide bebouwing, buurtschappen, dorpen en kasteelterreinen;
- kleine karakteristieke, matig grootschalige open kommen met weidebouw (onder andere De Steendert);
- lintbebouwing op de smalle oeverwal langs de Waal.

Op 12 december 2006 is de 'Streekplanuitwerking Zoekzones Stedelijke Functies en Landschappelijke Versterking' door de Gedeputeerde Staten vastgesteld. Hierin staat aangegeven, dat voor, onder andere Heesselt, een zogenaamde "ja, mits" benadering geldt voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Er wordt gesteld, dat er nadrukkelijk rekening gehouden dient te worden met de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen. Daarnaast wordt aangegeven, dat eventuele ontwikkelingen grenzend aan Natura 2000 gebieden, getoetst moeten worden op effecten op de Natura 2000 gebieden tijdens en na de aanleg.

Omdat, met het oog op de geplande woningbouwontwikkeling, sprake is van een zeer ruime opzet van woningen in een plangebied waar voorheen kassen waren gepositioneerd én in het plangebied en een relatief klein aantal van tien woningen is geprojecteerd, welke landschappelijk zorgvuldig in het bestaande landschap zijn ingepast, wordt in principe een bijdrage geleverd aan het versterken van de aanwezige landschappelijke karakteristiek ter plaatse.

Toetsing van het beoogde bouwplan, in relatie tot het Natura 2000, heeft plaatsgevonden door overleg te voeren met het bevoegd gezag, in deze de provincie. Op verzoek van de provincie is een onderbouwing opgesteld voor de beoogde planontwikkeling en is de geluidsbelasting op de uiterwaarden van de Waal tijdens en na de realisatie van de woningbouwlocatie inzichtelijk gemaakt. Op 26 november 2007 heeft de Provincie Gelderland vergunning verleend op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet voor de realisatie van deze woningbouwlocatie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

Gemeente Neerijnen heeft in de Visie Wonen en Werken het beleid ten aanzien van verschillende alternatieve locaties voor de functies wonen en werken, verwoord. De visie borduurt verder op het Streekplan 1996 waarin de provincie Gelderland stelt, dat uitbreiding van woningbouw en bedrijvigheid pas aan bod kan komen, nadat de inbreidingslocaties zijn benut, danwel gemotiveerd is aangetoond dat bestaande en toekomstige inbreidingslocaties niet tijdig in ontwikkeling kunnen worden genomen of, na afweging, ongeschikt bevonden zijn.

In het kader van het Experiment Ruimtelijke Beleid Rivierenland is in de woonvisie aangegeven waar voor de verschillende kernen de duurzame grenzen of contouren liggen voor stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast is aangegeven waar een kwaliteitsverbetering door middel van een landschappelijke inpassing van bijvoorbeeld een gebouw, bereikt kan worden. De contouren zijn overgenomen als begrenzing van de stedelijke contouren tot het jaar 2015.

Het doel van de woonvisie is, het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. De visie geeft antwoord op de vraag welke ruimte er is voor een evenwichtige verdeling van de woningbouw over de kernen van gemeente Neerijnen. De hoofdkoers van het beleid van de ontwikkeling van de kernen op het gebied van wonen en werken zijn:

- zuinig ruimtegebruik door de bebouwingscontouren in acht te nemen en daarbinnen zoveel mogelijk (binnen ruimtelijke kwalitatieve maatstaven) gebruik te maken van inbreidingslocaties;
- voorrang geven aan mogelijkheden om door middel van woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving te verbeteren;
- versterken van de relatie tussen de kernen c.q. het wonen en de belangrijkste structuurdragers van de gemeente: de rivier en dijk;
- benutten van de bijzondere potentie van de dijk en rivier door nieuwe ontwikkelingen aan de dijk mogelijk te maken volgens het "ja, mits" principe. Dit houdt in dat onder voorwaarden de kansen voor wonen aan de dijk waar mogelijk worden benut;
- behouden en herstellen van waardevolle landschapsgezichten;
- behouden en versterken van structuurlijnen, -patronen en cultuurhistorische elementen zoals karakteristieke open groen ruimtes in de dorpskernen en behoud van een afwisselend groen/bebouwde structuur in de zone kern-dijk;
- behouden van visuele relaties vanuit dorpen met de omgeving;
- behouden van zichtlijnen naar de omgeving en oriëntatiepunten;
- inspelen op dynamiek (situering nieuwe functies ten opzichte van lopende ontwikkelingen).

Bij de kwalitatieve woningbehoefte ligt de nadruk in de gemeente Neerijnen op woningen voor ouderen en starters. Ten aanzien van nieuwbouw, is het beleid gericht op het bouwen van kleinere voor meerdere doelgroepen geschikte woningen en het bieden van mogelijkheden voor zelfbouw op een kleine kavel. In de visie Wonen en werken staat verder aangegeven, dat de uitbreidingsbehoefte, op basis van een evenredige verdeling, 37 woningen bedraagt voor de kern Heesseit.

4.4.2 Nota Welstand

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde. Bovendien heeft dit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Om het welstandsbeleid beleidsmatig vast te leggen is een welstandsnota opgesteld. In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Uit de welstandsnota blijkt, dat gemeente Neerijnen belang hecht aan het behoud van de historische en de visuele waarden van het landschap en de dorpskernen. Nieuwe ontwikkelingen moeten over het algemeen passen in de

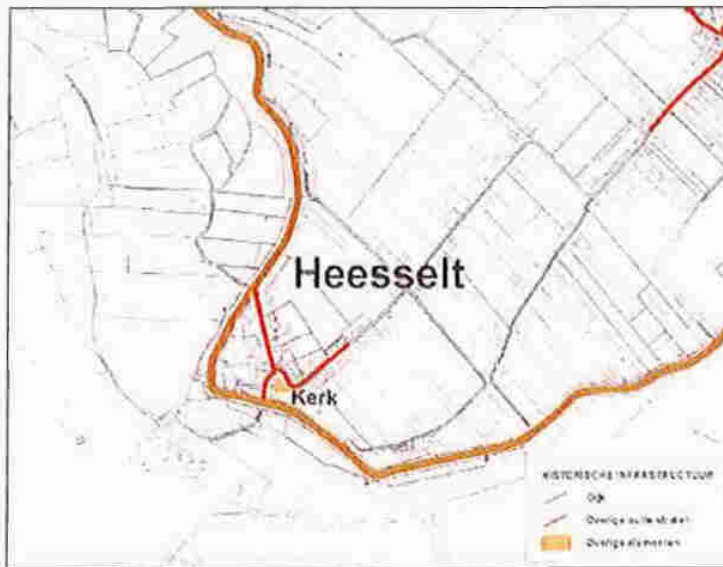
bestaande beeldkwaliteit en bijdragen aan een verrijking van het culturele erfgoed. De huidige kwaliteit is het resultaat van eeuwen bouwen en verbouwen, door vooral particulieren met een zekere regie van overheidswege. De zorg voor beeldkwaliteit en cultuurhistorie is ook in de toekomst een opgave voor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

In de Welstandsnota zijn per gebied specifieke Welstandscriteria opgesteld. Hierbij is op basis van ruimtelijke samenhang een indeling gemaakt naar gebiedsthema's.

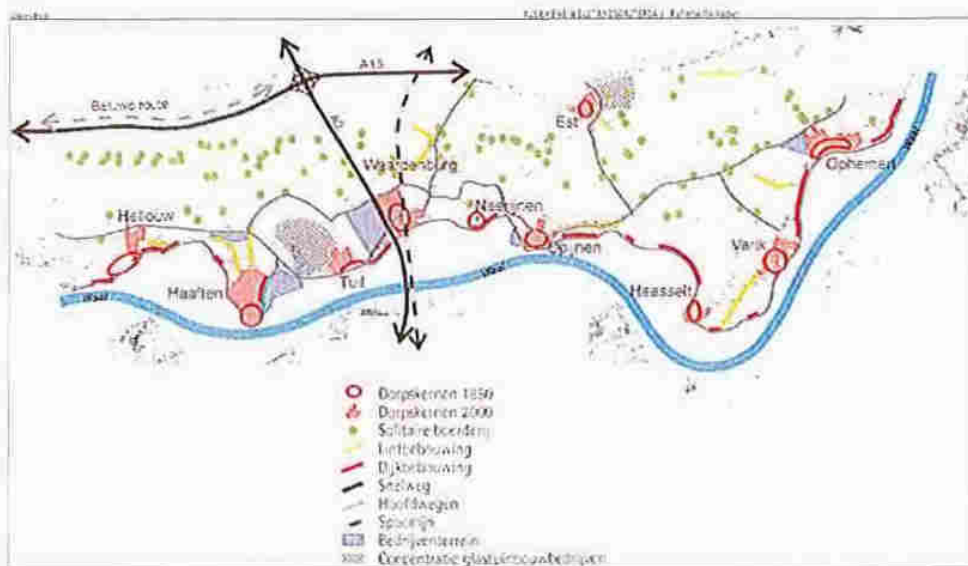
Het behoud van het karakter van de historische dorpsgebieden, is van groot belang voor de identiteit van de kernen en de gemeente Neerijnen als geheel. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol. Het beleid is gericht op behoud en, waar nodig, versterking van de ruimtelijke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

Voor het historische dorpsgebied en een deel van het plangebied - te weten het deel grenzend aan de dijk - geldt Welstandsniveau 1, dat wil zeggen een zware toetsing. Over alle regulier vergunningplichtige plannen wordt advies gevraagd aan de welstandscommissie. Het gebied buiten de dijk valt onder Welstandsniveau 2, dat wil zeggen een reguliere welstandstoets.

Het overige deel van de bouwlocatie valt binnen het gebiedsthema 'Buitengebied' met de nadere specificatie "Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom". De dijkbebouwing is nauw verbonden met de karakteristiek van het rivierenlandschap en heeft grote landschappelijke en vaak ook een cultuurhistorische waarde.



Figuur 4.4.1 Historische infrastructuur



Figuur 4.4.2 Welstandsnotakaart

Het beleid is gericht op het behoud en, waar mogelijk, herstel van het landschappelijke en architectonische beeld van de dijkbebauing. Ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving zijn namelijk meestal goed zichtbaar en kunnen de belevingswaarde van het landschap aantasten. Dit geldt in hoge mate voor het gebruik en de inrichting van de erven, die vanaf de dijk in het zicht liggen. Gestreefd wordt naar behoud van het groene en open karakter van deze erven. Dijkbebauing bestaat uit individuele gebouwen, die solitair voorkomen en ook in kleine reeksen. In de welstandsnota, wordt dijkbebauing getypeerd als bebouwing, die meestal bestaat uit één bouwlaag met een forse kap. Het beleid is gericht op het behoud van het afwisselende beeld van de dijklinten. Bij de toevoeging van nieuwe dijkbebauing streeft de gemeente naar eigentijdse architectuur, die past bij het historische dijklandschap. Het beoogde stedenbouwkundig plan voor de locatie Donkerstraat te Heesselt is aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie heeft een positief advies uitgebracht over het plan.

4.4.3 Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied' gemeente Neerijnen
Het plangebied is opgenomen in de 'reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Neerijnen. De gronden hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied' en de medebestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met aanduiding G, 'Glastuinbouwbedrijf'. De 'reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Neerijnen' is vastgesteld en goedgekeurd d.d. 10 juli 2007, behoudens de volgende artikelen:

- artikel 17, lid 4d, onder 2;
- artikel 24, lid 17, onder e;
- de roodomlijnde delen op plankaart 1;
- de aanduiding OBW op detailplankaart 157;
- het roodomlijnde deel op detailplankaart 45;
- en ten dele het plandeel ten zuiden van de kern Tuil genaamd 'Ioswal'.

Het bestemmingsplan 'reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Neerijnen, is door de Raad van State, bij uitspraak van 16 juli 2008, onherroepelijk geworden. De beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied ter hoogte van Donkerstraat 25 te Heeselt past niet in dit bestemmingsplan. Dientengevolge is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het bestemmingsplan ligt voor.

5 De onderzoeken

5.1 Inleiding

Om de ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken is het noodzakelijk een aantal onderzoeken uit te voeren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Donkerstaat te Heessel.

5.2 Bodem

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740. Daarnaast is een onderzoek in de bodem naar asbest uitgevoerd conform de NEN 5707.

In de schuur op de onderzoekslocatie heeft in het verleden een bovengrondse dieseltank gestaan boven een lekbak. Deze tank is in het verleden verwijderd. Daarnaast waren in de schuur bestrijdingsmiddelen en meststoffen op de betonvloer opgeslagen. In het bodemonderzoek is ervan uitgegaan dat de schuur zal blijven staan en is derhalve aangenomen dat er geen consequenties zijn voor het bodemonderzoek.

De resultaten van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek wijzen uit dat de, voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie', strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie, wordt echter geconcludeerd er geen aanleiding is tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Indien, tijdens grondwerkzaamheden, echter grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Indien een bodemkwaliteitskaart beschikbaar is, mag de grond als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

Ter plaatse van de schuur zal - na de sloop van de schuur - een aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Mocht de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de schuur aanleiding geven tot sanering, dan zal deze sanering worden uitgevoerd conform de Nederlandse wet- en regelgeving.

5.3 Archeologie

Tijdens het Inventariserend Veldonderzoek zijn op het terrein van circa 1,4 hectare 14 boringen uitgevoerd. Hierbij zijn noch archeologische vondsten, grondsporen, cultuurlagen of vegetatiehorizonten aangetroffen. Uit de boorprofielen kan worden afgeleid dat de bodem in het plangebied gedeeltelijk is verstoord. Naar aanleiding van de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd, dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er zich binnen het plangebied archeologische waarden bevinden. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het onderzoek (overeenkomstig de richtlijnen) is gebaseerd op een steekproef. Indien tijdens de uitvoering onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag.

5.4 Watertoets

In de waterparagraaf van de watertoets die is uitgevoerd in het kader van het beoogde bouwplan is de volgende tekst opgenomen:

5.4.1 Algemeen

Onderstaand is ten behoeve het bestemmingsplan de inbreng van het aspect water voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte locatie te Heesselt nader uitgewerkt. De onderdelen samen vormen de zogenaamde waterparagraaf.

5.4.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de dijk langs de Waal, de Waalbandijk. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 1,5 ha. In het verleden is het terrein in gebruik geweest voor glastuinbouw (chrysanten en orchideeën). De kassen zijn ondertussen gesloopt en het terrein is nu in gebruik als grasland. De maaiveldhoogte varieert van NAP + 4,0 m in het westen tot NAP +5,0 m in het zuidoosten. Op de locatie komt een circa 5 tot 6 m dikke deklaag voor bestaande uit klei. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich tussen de 0,4 en 0,8 m -mv, de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) komt voor dieper dan 1,2 m -mv. In de winterperiode treedt bij hoge rivierstanden kwel op.

Op de locatie zorgt een drain- en greppelsysteem voor ontwatering van het gebied. Het gebied is gelegen in een peilgebied, waar een zomerpeil van NAP +3,2 m en een winterpeil van NAP +3,0 m geldt.

5.4.3 Beleidskader en locatiekeuze

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt.

In het kader van de watertoets is op 5 oktober 2006 in het gemeentehuis van Neerijnen overleg gevoerd met vertegenwoordigers van het waterschap Rivierenland, de gemeente Neerijnen en Grontmij, over de randvoorwaarden en uitgangspunten voor inrichting. Op 18 april 2007 heeft een bespreking plaatsgevonden tussen het waterschap Rivierenland, de gemeente Neerijnen, Proper Stok en Grontmij in het kader van de wateroplossing.

5.4.4 Uitgangspunten

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende relevante waterhuishoudkundige aspecten besproken:

Veiligheid

In de kernzone en de beschermingszone van de dijk mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode van 15 oktober tot 1 april. In de buitenbeschermingszone wordt geadviseerd om in verband met kwel na 15 oktober niet te werken.

Wateroverlast

Door de bestemmingsplanwijziging die dit plan mogelijk zal maken, neemt het verhard oppervlak op de locatie toe tot 1300 m². Hiervoor moet gecompenseerd worden met waterberging, zodat extra afvoer boven de huidige landelijke afvoer van 1,5 l/s/ha op de locatie vastgehouden en/of geborgen kan worden.

Voor de berekening van de berging in het plangebied gelden de volgende criteria:

- a T=10 neerslagsituatie +10%: maximale toegestane peilstijging van 30 cm en drooglegging van 70 cm.
- b T=100 neerslagsituatie +10%: peilstijging tot aan maaiveld (maximale toegestane peilstijging 100 cm en drooglegging van 0 cm).

Uit de berekeningen volgt dat bij een neerslagsituatie van $T=10+10\%$ een peilstijging optreedt van 0,30 m, zodat de drooglegging 0,70 m bedraagt. Bij een neerslagsituatie van $T=100+10\%$ treedt een peilstijging op van 0,43 m, zodat de drooglegging 0,57 m bedraagt.

In het plan is hierdoor voldoende rekening gehouden met de berging van hemelwater. De berekeningen zijn in bijlage 7 toegevoegd. Het open water staat via een duiker in directe verbinding met het omliggende oppervlaktewatersysteem. De afmeting van de duiker zal in het waterhuishoudingsplan worden vastgesteld in overleg met gemeente Neerijnen en Waterschap Rivierenland.

Riolering

Uitgangspunt is het afkoppelen van hemelwater. Dit betekent dat het hemelwater afzonderlijk van het vuile water moet worden ingezameld (geen hemelwaterafvoer naar riolering).

Afvalwater

Het vuile water moet worden aangesloten op de bestaande DWA-riolering in de Donkerstraat. Aandachtspunt hierbij is de capaciteit van de bestaande riolering.

Hemelwater

Voor het plangebied geldt dat 100 % van het te realiseren verhard oppervlak afgekoppeld moet worden. De afvoer vindt bovengronds plaats via greppels en wordt geborgen in het oppervlaktewater.

Grondwateroverlast

In het gebied moet voldoende ontwateringsdiepte worden gerealiseerd. Gangbare normen voor de ontwateringsdiepte zijn:

- Wegen: 0,70 m beneden wegpeil
- Groen: 0,50 m beneden maaiveld
- Bebouwing (kruipruimteloos): 0,3 m beneden onderkant vloer.

Uitgangspunt is (grond)waterneutraal bouwen. Er mag daarom niet meer kwel aangetrokken worden dan in de huidige situatie. Gezien de huidige ontwateringsmiddelen, mag er wel drainage worden aangelegd, maar niet dichter en onder het huidige drainageniveau. Kavels mogen voorzien worden van drainage, mits niet dieper dan de huidige drainage

Waterkwaliteit (oppervlaktewater en grondwater)

Verwacht wordt dat verkeersintensiteit op de locatie zeer gering is. In dit geval is het voldoende als het water van de weg via de berm afstroomt naar het oppervlaktewater of greppels. Dit mag geen puntlozing zijn, maar afstromen over de (gehele) lengte.

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare materialen (DUurzaam BOuwen, DUBO). Ook voor de overige verharding geldt dat bij de bouw en in het beheer en onderhoud rekening wordt gehouden met het gebruik van materialen en de inrichting om vervuiling te voorkomen.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van de watervoorzieningen moet gewaarborgd worden. De droogvallende greppels voor de afwatering van de kavels komen in eigendom bij de aangrenzende eigenaren. Beheer en onderhoud is hierdoor in handen van de particuliere eigenaren. De greppels krijgen hierdoor een B-status.

De droogvallende greppel langs de ontsluitingsweg komt voor de helft in eigendom bij de gemeente en voor de helft bij de aanliggende eigenaar. Het beheer zal worden uitgevoerd door gemeente. De greppel krijgt een B-status.

De twee waterpartijen bij de entree krijgen een A-status, zodat het waterschap deze waterpartijen kan onderhouden. "

5.5 Natuur

In de natuurtoets zijn de effecten van de beoogde realisatie van de tien woningen in het plan Heesselt getoetst aan het beleid en de wet- en regelgeving voor natuur. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van de uitgevoerde natuurtoets weergegeven.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Wat betreft gebiedsbescherming kan het volgende worden geconcludeerd:

- het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Negatieve effecten op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn, afhankelijk van de uitvoeringsperiode, niet aan de orde. Een Natuurbeschermingswetvergunning is verleend op 26 november 2007;
- het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Beschermd Natuurmonument en negatieve effecten op Beschermd Natuurmonumenten zijn uit te sluiten;
- het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur en aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden is niet aan de orde;
- het plangebied is niet gelegen in weidevogel- en ganzengebieden. Negatieve effecten op deze gebieden zijn uit te sluiten.



Figuur 5.5.1: Ligging van het plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (licht bruin: Habitatrichtlijngebied en donker bruin: Vogelrichtlijngebied) (bron: www.gelderland.nl)

Gebiedsbescherming vormt dus geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Geluidverstooring vormt wel een aandachtspunt en de provincie heeft aangegeven, dat hier een vergunning voor aangevraagd moet worden. De vergunningaanvraag is in voorbereiding.



Figuur 5.5.2: Ligging van het plangebied (rode cirkel) ten opzichte van de EHS (groen: natuurgebied)(bron: www.gelderland.nl)

5.5.2 Soortbescherming

Wat soortbescherming betreft kan het volgende worden geconcludeerd:

- soorten van label 2/3 Flora- en faunawet zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht;
- indien werkzaamheden binnen het broedseizoen moeten plaatsvinden, moet vooraf onderzocht worden of broedvogels in de hagen broeden, zo ja dan moeten deze buiten het broedseizoen verwijderd worden;
- binnen het broedseizoen moet rekening gehouden worden met de broedvogels in de uiterwaarden. Geluidverstorende werkzaamheden mogen in die periode niet uitgevoerd worden;
- Overige miligerende maatregelen in het kader van de zorgplicht, en die tijdens de uitvoering in acht genomen moeten worden, bestaan uit het verplaatsen van diersoorten die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, naar een geschikte plek in de directe omgeving buiten het werkterrein.

In de natuurtoets wordt geconcludeerd dat de soortbescherming evenmin een belemmering voor de realisatie van de woningbouw vormt, mits met bovenstaande punten rekening wordt gehouden.

5.6 Lucht

In het uitgevoerde luchtonderzoek zijn de resultaten weergegeven voor NO₂ en PM₁₀ bij een wegafstand van vijf meter en van een wegafstand van tien meter. Tevens zijn de resultaten weergegeven welke voortkomen uit de berekeningen met het rekenmodel CAR II versie 5.0. Er vindt zowel in de huidige situatie, als in 2010 met en zonder nieuwbouwlocatie geen overschrijding plaats van de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er is ten aanzien van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dan ook geen knelpunt voor de bestemming.

5.7 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder moet separaat onderzoek uitgevoerd worden per weg (bron). Ter bepaling van de geluidbelastingen per weg zijn in een geluidsonderzoek representatieve waarnemingen gekozen. De rekenresultaten per weg geven de volgende resultaten:

- *geluidbelasting t.g.v. Donkerstraat*
Uit de rekenresultaten blijkt, dat nergens een overschrijding optreedt van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het is zonder aanvullende akoestische eisen mogelijk om woningen aan deze zijde van de weg te realiseren;
- *geluidbelasting t.g.v. Waalbandijk*
Uit de rekenresultaten blijkt, dat nergens een overschrijding optreedt van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het is dan ook zonder aanvullende akoestische eisen mogelijk om woningen aan deze zijde van de weg te realiseren;
- *geluidbelasting t.g.v. Gemeneweg*
Uit de rekenresultaten blijkt dat nergens een overschrijding optreedt van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het is ook hier zonder aanvullende akoestische eisen mogelijk om woningen aan deze zijde van de weg te realiseren.

Vanuit het oogpunt van geluid, is er geen belemmering om de beoogde woningbouw te realiseren.

5.8 Externe veiligheid

De resultaten van het onderzoek geven aan dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en objecten zich bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige bewoners.

Er zijn geen spoorwegen, hoogspanningslijnen en LPG-tankstations in de directe omgeving aanwezig, waardoor deze inrichtingen en risicovolle objecten buiten beschouwing worden gelaten. Over de langs het plangebied lopende wegen, vinden geen transporten van gevaarlijke stoffen plaats, dus ook deze worden buiten beschouwing gelaten.

Met betrekking tot (gevaarlijk transport over) de Waal kan het volgende worden opgemerkt. In het Definitief Ontwerp Basisnet Water d.d. 15 januari 2008 zijn op basis van de intensiteit en grootte van het vervoer van gevaarlijke stoffen de vaarwegen ingedeeld in drie categorieën:

- Rood: belangrijke toegangen naar zeehavens,
- Zwart: belangrijke binnenvaarwegen,
- Groen: minder belangrijke vaarwegen.

Buiten dit het basisnet vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, anders dan vloeibare brandstoffen in bunkerschepen tot 300t. Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer gedefinieerd. Voor de rode en zwarte vaarwegen gelden beperkingen voor RO-ontwikkelingen.

Met het basisnet water wordt een veiligheidsbuffer gecreëerd, doordat enerzijds de PR 10^{-6} risicocontour op de vaarweg blijft en anderzijds in de z.g. plasbrand aandachtsgebieden (PBA) niet of met terughoudendheid gebouwd wordt. Daarmee wordt invulling gegeven aan de veiligheidsambitie van het basisnet. De veiligheid wordt op een hoger niveau gehandhaafd dan strikt volgens de PR- en GR-normen.

De Waal is gecategoriseerd als een belangrijke binnenvaartweg (zwart). In de praktijk betekent dit dat er binnen de waterlijn (PBA 25 meter) geen nieuwe bestemmingen toegestaan zijn. Rekening houdend hiermee en met het feit dat de Waal op een afstand van 400 meter van het plangebied loopt kan de Waal als risicovol object buiten beschouwing worden gelaten.

De bedrijven gelegen aan de Donkerstraat vallen niet onder het besluit BEVI en hebben dus geen invloed op het plangebied.

Er liggen geen gasleidingen die invloed zouden kunnen hebben op het plangebied.

Uit de gegevens verkregen door het Ministerie van Defensie blijkt dat er geen brandstofleidingen van DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie) liggen, die invloed zouden kunnen hebben op het plangebied.

Zowel de risicovolle inrichtingen als de risicovolle objecten vormen geen belemmeringen voor de realisatie van woningbouw in het plangebied.

5.9 Spuitzone in verband met fruitboomgaarden

Noordoostelijk van de nieuwbouwlocatie liggen gronden met een agrarische bestemming (bestemmingsplan Buitengebied) zonder in dit verband relevante beperkingen. Feitelijk betreft hier grasland, maar er is een theoretische mogelijkheid dat deze gronden op termijn voor fruitteelt gebruikt gaan worden. Deze bestemming loopt door tot de Gemene weg. Deze weg heeft een verkeersbestemming. Aan de overzijde van die weg liggen gronden met wederom een agrarische bestemming. Daar bevindt zich een fruitboomteeltbedrijf. Binnen de fruitteelt wordt in het algemeen intensief gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nabijgelegen nieuwe woningen te kunnen veiligstellen is het daarom noodzakelijk om de aanleg van een fruitboomgaard aan een aanlegvergunningstelsel te onderwerpen. Dit is aanvaard door de Kroon bij KB van 13 januari 1997, nr. 97.000086. Door middel van dit aanlegvergunningvereiste kan in een concrete situatie worden getoetst, of een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gewaarborgd is.

In de zgn. 'spuitzonejurisprudentie' van de bestuursrechter in verband met fruitteelt wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar gevonden (hierbij dient te worden gemeten vanuit de gronden met de woonbestemming, dus met inbegrip van tuinen en erven nu ook daar mensen met regelmaat verblijven). In een concreet geval kan hiervan worden afgeweken (zowel naar boven als naar beneden). Dit zal moeten worden gemotiveerd.

De grondstrook (grasland) tussen de nieuwbouwlocatie en de Gemene weg is voorzien van het aanlegvergunningstelsel. De Gemene weg heeft een verkeersbestemming. Aan de overzijde van de Gemene weg bevindt zich een fruitboomteeltbedrijf. In totaliteit bedraagt de breedte van

de zone waarin niet - zonder meer - bestrijdingsmiddelen kunnen worden toegepast (grondstrook aanlegvergunningstelsel en de breedte van de Gemene weg) 35 meter. Deze kortere afstand is in dit geval mogelijk om de volgende redenen:

- Op de nieuwbouwlocatie worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd op royale kavels. Concentratie of ophoping van bestrijdingsmiddelen in dit gebied als gevolg van verwaaiing (drift) zal hierdoor niet of nauwelijks plaatsvinden.
- De agrarische gronden waarop fruitteelt zal gaan plaatsvinden liggen direct noordoostelijk van de nieuwe woonwijk. De overheersende windrichting in Nederland is zuidwest in de winter, zuidoost in de zomer en zuid in voor- en najaar ('Temperatuur en windrichting in Nederland in de 20^e eeuw', www.knmi.nl). Dat betekent in algemene zin een kleinere kans op drift van bestrijdingsmiddelen tot in de woonwijk, hetgeen een kortere afstand rechtvaardigt.
- Een deel van de begrenzing tussen de woon- en agrarische bestemming wordt gevormd door een watergang. Deze is ook als zodanig bestemd in dit bestemmingsplan. Op grond van het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij dient een teeltvrije zone te worden aangehouden tot deze watergang. Hoewel de doelstelling van het Lozingenbesluit geen betrekking heeft op woningen (geen ruimtelijke, maar een milieudoelstelling), is een ruimtelijk neveneffect wel dat op een deel van de gronden als gevolg van deze sectorale wetgeving geen teelt mag plaatsvinden en geen bestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast, hetgeen gunstige gevolgen heeft voor het woonmilieu van de nabijgelegen woningen.
- Tevens gaat er een afschermende werking uit van de aanwezige opgaande beplanting aan de Gemeeneweg.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de Donkerstraat te Heesselt wordt de realisatie van in totaal tien woningen beoogd. Een deel van de woningen (vijf woningen) worden vanuit de regeling Ruimte voor Ruimte gerealiseerd. De andere vijf woningen betreft reguliere woningbouw. De gemeente Neerijnen heeft, ten aanzien van de ontwikkeling van zowel de Ruimte voor Ruimte-woningen als de reguliere woningen met de ontwikkelende partijen, een koopontwikkelingsovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Donkerstraat te Heesselt heeft vanaf 30 november 2007 tot en met 11 januari 2008 voor een ieder ter inzage gelegen in verband met het bepaalde in de gemeentelijke Inspraakverordening.

Tevens is er een informatie- en inspraakbijeenkomst georganiseerd in het gemeentehuis van Neerijnen.

Gedurende de periode zijn vier inspraakreacties ingediend.

Daarnaast heeft het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) plaatsgehad.

De ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan Donkerstraat Heesselt was van 31 oktober tot en met 11 december 2008. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze worden in dit document weergegeven. Wederom is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn opgenomen in de bijlage.

7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan biedt op de eerste plaats de juridische basis voor de bouw van tien woningen op de Ruimte voor Ruimte locatie Donkerstraat in Heesselt, gemeente Neerijnen. Daarnaast geeft dit bestemmingsplan een adequate bestemming aan de functies die binnen dit plangebied aanwezig zijn.

Het voor de overheid en burgers juridisch bindende deel van het plan bestaat uit de planregels en de plankaart. Een toelichting is wel wettelijk voorgeschreven, maar is niet juridisch bindend.

Het onderhavige plan richt zich op de ontwikkeling van een woningbouwlocatie bestaande uit, vrijstaande woningen. Twee bestaande woningen aan de Donkerstraat zijn ook meegenomen in de regeling. In het plan is ruimte voor water.

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is rechtstreeks bepaald, dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 7.10 lid 1 Wro). Een overtreding van dit verbod levert een strafbaar feit op (artikel 7.10 lid 3 Wro). Deze bepalingen zijn dus niet (meer) in het bestemmingsplan opgenomen.

7.2 Plankaart

De plankaart bestaat uit een enkel blad, tekeningnummer 44A55259, schaal 1:500, waarop onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

Alleen de op de kaart aangegeven vlakken en lijnen waarvan de betekenis verklaard is op het renvooi van de kaart, hebben een bindende betekenis. De dunnere lijnen en overige aanduidingen uit de topografische ondergrond hebben slechts een oriënterende functie.

7.3 Regels

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Artikel 1 en 2: Begripsbepalingen en wijze van meten

Deze artikelen bieden inzicht in voor het bestemmingsplan relevante begripsbepalingen c.q. definities. Een en ander is van betekenis in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid.

Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Artikel 3: Agrarisch

Deze bestemming geldt voor de brede grondstrook voor (onbebouwd) agrarisch gebruik tussen de Gemene weg en de nieuwbouwlocatie. Hier is de uitoefening van een agrarisch bedrijf mogelijk.

Artikel 4: Verkeer

De bestemming 'Verkeer' geldt voor de openbare verkeersruimte: de ontsluitingswegen, de woonstraten, de parkeerplaatsen, voetpaden maar ook groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplantingen. Kortom, een algemene bestemming voor zowel verharding als groen.

Artikel 5: Water

De bestemming 'Water' is primair bedoeld voor waterberging maar biedt ook plaats voor groenvoorzieningen.

Artikelen 6, 7 en 8: Wonen, Wonen I en Wonen II

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de twee bestaande woningen aan de Donkerstraat. De bestemmingen 'Wonen I' en 'Wonen II' zijn toegekend aan de nieuw te bouwen woningen. Binnen de bestemmingen is 'burger' woongebruik mogelijk. Een bescheiden vorm van aan-huis-verbonden beroep is mogelijk gemaakt.

Artikel 9: Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' omvat een zone grenzend aan de Waalbandijk. Ter waarborging van een veilig functioneren van die dijk is de dubbelbestemming opgenomen. Bouwen in de zone is niet toegestaan. Na ontheffing van burgemeester en wethouders is bouwen wel mogelijk, mits vooraf advies is ingewonnen van het waterschap. Tevens is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een groot aantal werkzaamheden.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

Artikel 10: Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduiding 'milieuzone' omvat een zone gesitueerd tussen de Gemene weg en de nieuwbouwlocatie. De gronden hier ter plaatse hebben een agrarische bestemming. De milieuzone houdt in dat, in verband met het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de nabijgelegen woningen – dit moet ruim worden begrepen en omvat ook erven en tuinen waar immers ook mensen verblijven – het aanleggen van fruitboomgaarden aan een aanlegvergunningstelsel is onderworpen. Dat betekent niet dat fruitteelt niet mogelijk is. Het betekent uitsluitend dat een aanlegvergunning nodig is. In het kader van de vergunningverlening komen dan aan de orde aspecten als soort van het te gebruiken bestrijdingsmiddel, wijze van spuiten et cetera.

Artikel 11: Anti-dubbeltelregel

Deze anti-dubbeltelregel is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 12: Algemene ontheffingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingsmogelijkheden van burgemeester en wethouders opgenomen betreffende maatvoering, geringe afwijkingen en overschrijdingen van bouwgrenzen.

Artikel 13: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden van burgemeester en wethouders opgenomen betreffende wijziging van de plaats, richting en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen en de lijst van bedrijfsactiviteiten. De procedure die hiervoor moet worden gevolgd is neergelegd in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 14: Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de procedureregels opgenomen, waaraan burgemeesters en wethouders zich dienen te conformeren, wanneer zij van een ontheffingsbevoegdheid op grond van dit bestemmingsplan ('binnenplanse' ontheffingsbevoegdheid) gebruik maken.

Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Artikelen 15 en 16: Overgangsrecht bouwwerken en overgangsrecht gebruik

In deze artikelen is het overgangsrecht opgenomen. De regels zijn conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 17: Slotregel

In deze regel is de citeertitel van de regels van het bestemmingsplan opgenomen.