Ontwerpbestemmingsplan

Waalbandijk 143 te Hellouw

Gemeente Neerijnen

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Ontwerpbestemmingsplan

Waalbandijk 143 te Hellouw

Gemeente Neerijnen

Toelichting
Bijlagen

Regels
Bijlage

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum:
6 juli 2010

Projectgegevens:
TOE02-CPR34010-01B
REG02-CPR34010-01B
TEK02-CPR34010-01B
SVB01-CPR34010-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.0304.BPhelwaalbandijk143-1002

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Doel 1
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 1
1.4 Vigerend bestemmingsplan 2
1.5 Bij het plan behorende stukken 2
1.6 Leeswijzer 3

2 Beschrijving bestaande situatie 5
2.1 Historische ontwikkeling 5
2.2 Ruimtelijke structuur 6
2.3 Functionele structuur 8

3 Beleidskader 9
3.1 Provinciaal beleid 9
3.2 Regionaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14

4 Planbeschrijving 17
4.1 Ruimtelijk 17
4.2 Functioneel 19
4.3 Verkeer 19

5 Planologische aspecten 21
5.1 Bodem 21
5.2 Geluid (wegverkeerslawaai) 22
5.3 Luchtkwaliteit 22
5.4 Externe veiligheid 23
5.5 Hinderlijke bedrijvigheid 24
5.6 Flora en fauna 25
5.7 Archeologie 26
5.8 Cultuurhistorie 27
5.9 Water 27
5.10 Kabels en leidingen 30

6 Juridische aspecten 31
6.1 Het juridische plan 31
6.2 Bestemmingen 31

7 Financiële haalbaarheid 33

8 Maatschappelijke haalbaarheid 35
8.1 Vooroverleg en inspraak 35
8.2 Vaststelling 35

9 Bronnen **37**
9.1 Boeken 37
9.2 Websites 37

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek (Optifield, 11 juni 2008, kenmerk: HEL.0830)
- Akoestisch onderzoek (Ulehake Bouwfysica, 10 april 2009, kenmerk: 11492-1)
- Geurberekening (Witjes Milieuadvies B.V., 23 april 2009, kenmerk: 09220)
- Quickscan flora en fauna (IJzerman Advies, 3 juli 2008, kenmerk: 200872)
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (ARC, 30 juni 2008, kenmerk: 2008-88)
- Inspraaknota: Voorontwerp Bestemmingsplan Waalbandijk te Hellouw, Dijkwoning Drost

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

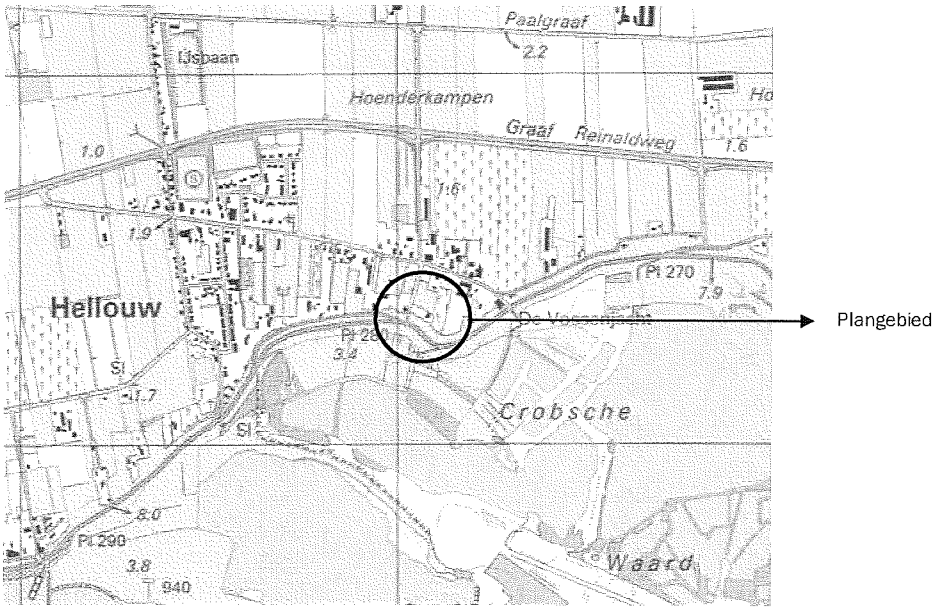
Op een perceel aan de Waalbandijk 143 te Hellouw staat momenteel een woning voor niet-permanent gebruik. De eigenaar is voornemens deze recreatiewoning te amoveren en daarvoor in de plaats een nieuwe (burger)woning voor permanent gebruik te bouwen. Dit planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Neerijnen. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan de gevraagde (her)ontwikkeling. Deze (her)ontwikkeling zal tot stand moeten komen op basis van een in werking getreden, c.q. onherroepelijk bestemmingsplan.

1.2 Doel

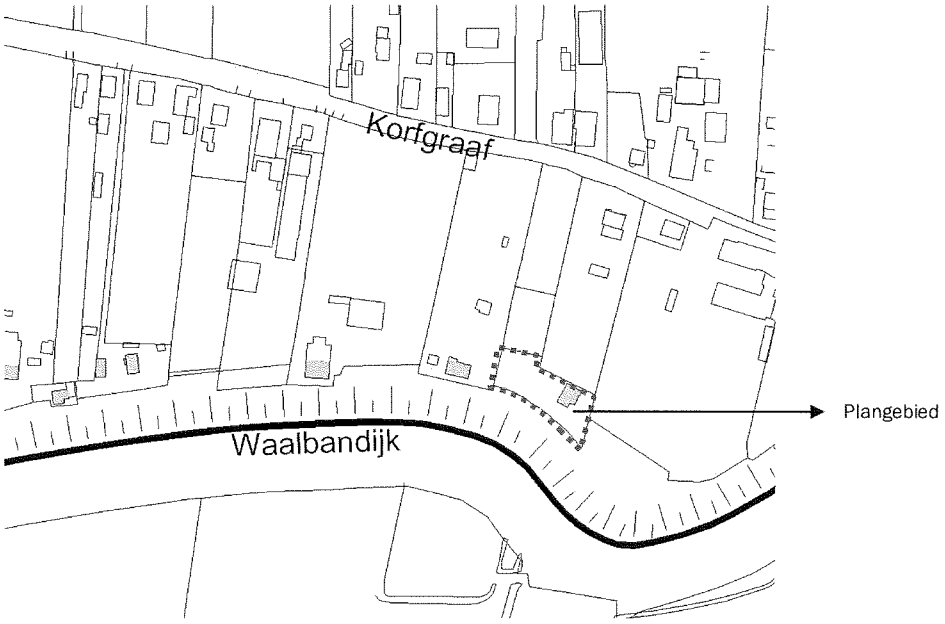
Doel van deze rapportage is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Waalbandijk 143 aan de oostzijde van de kern Hellouw (kadastraal bekend als Haaften, sectie H, nr. 604). De Waalbandijk vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. In westelijke en noordelijke richting wordt het plangebied voor het grootste deel begrensd door (achter)erven van omliggende woningen. Ten oosten van het plangebied ligt griendhandel Van Aalsburg. Dit bedrijf zal in de toekomst gaan verdwijnen. De situering van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding(en).



Ligging plangebied (bron: ANWB, 2004)



Begrenzing plangebied en straatnamen (bron: gemeente Neerijnen)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Waalbandijk (Crobdijk–Zeek)' vigerend. Dit bestemmingsplan is op 26 februari 1987 vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen en op 17 juni 1987 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch gebied'. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 1,5 m. De beoogde ontwikkeling past hierdoor niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening is derhalve noodzakelijk.

1.5 Bij het plan behorende stukken

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

1.6 Leeswijzer

De voorliggende toelichting op en de regels van het bestemmingsplan zijn samengevoegd. De verbeelding is separaat bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van de gevoerde procedures.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beschrijving bestaande situatie

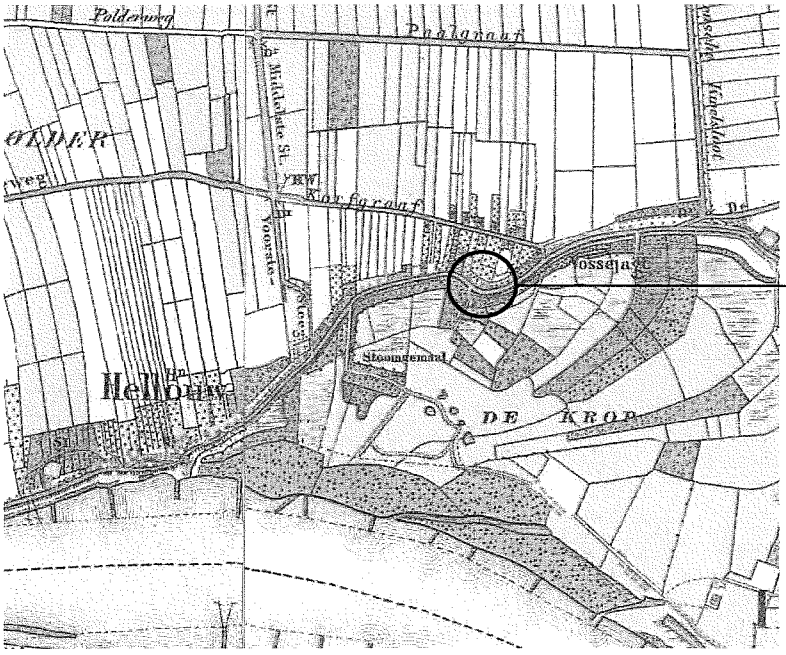
Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Hellouw

Hellouw is een oud dorp. De naam Hellouw wordt voor het eerst genoemd in 850 als Hellouua en kan verklaard worden als schuinaflopend (hel) weiland aan het water (ouw). In dat jaar schenkt een zekere Balderik de Utrechtse kerk een zogenaamde mansus dominicatus, een beheerscentrum met daarbij 25 hoeven en een kerk. Van deze verspreid liggende hoeven zijn er vijf aan de Waal gelegen, waaronder één in Hellouw.

Het is duidelijk dat Hellouw een bewoonde plaats was ruim voor de periode van definitieve bedijkingen in de 12de eeuw. De eerste bewoning vond plaats op een smalle oeverwal langs de Waal. De oeverwallen waren vanwege de hogere ligging gevrijwaard van overstromingen. Dit in tegenstelling tot de achtergelegen komgebieden. Tot 1850 bestond de kern uitsluitend uit aan de dijk (oeverwal) gelegen boerderijen met de erven en boomgaarden erachter.



Plangebied omstreeks 1900

2.1.2 Het plangebied

Blijkens de Historische Atlas Gelderland lag de bebouwing hoofdzakelijk aan de Korfgraaf (Corfgraef) en de Waalbandijk. Ook de gronden ter plekke van het plangebied werden gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing te midden van enkele boomgaarden. Het gebied kende een kleinschalige verkaveling, die ook nu nog aanwezig is.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

Binnen het plangebied, aan de voet van de Waalbandijk, staat momenteel een woning voor niet-permanent gebruik (recreatiewoning). De woning is aan de buitenzijde voorzien van PVC schroten en bestaat uit één bouwlaag met kap.

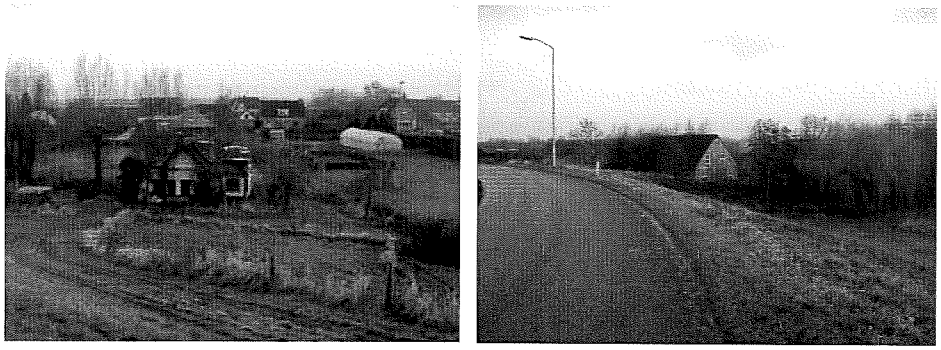
De woning heeft momenteel een vervallen (onbewoonde) uitstraling. Rondom de woning staan enkele struiken en bomen. De aanwezige begroeiing heeft een verwilderde aanblik.

Luchtfoto

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is enerzijds georiënteerd op de Korfgraaf en anderzijds op de Waalbandijk. De Korfgraaf wordt voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door een afwisseling van zowel nieuwe en oudere vrijstaande woningen, alsmede verschillende (voormalige) boerderijen. De verschijningsvorm van de bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel.

Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg.

De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of samengestelde kap, zowel haaks op de straat als evenwijdig aan de straat). De Waalbandijk wordt begeleid door bebouwing aan de voet van de dijk. Dijkbebouwing bestaat uit individuele gebouwen, die hoofdzakelijk solitair voorkomen. De dijkbebouwing bestaat meestal uit een tot anderhalve bouwlaag met een forse kap. De gebouwen worden ontsloten via de weg op de dijk. Het hoogteverschil tussen de weg en de ingang wordt overwonnen door trappen en/of afritten. Karakteristiek zijn de afritten naar de dijkwoningen die onder een kleine hoek aansluiten op het dijklichaam. De manoeuvreerruimte is zeer beperkt, soms zijn er daarom twee afritten nodig om de bebouwing uit twee richtingen bereikbaar te maken. Kenmerkend voor dijkwoningen onder aan de dijk is de situering van de bouwmassa in de langsrichting van de dijk en de lage gootlijn aan de zijde van de dijk.



Foto's van de bestaande recreatiewoning (links) en de Waalbandijk (rechts) (bron: Adviesbureau Cuijpers)

Naast de (dijk)bebouwing vertonen ook de meeste (woon)percelen tussen de Korfgraaf en de Waalbandijk enige gelijkenis. Deze gelijkenis is terug te voeren op de langgerekte vorm en de aanwezige opgaande begroeiing aan de lange zijden.

Foto's van de naast het plangebied gelegen bebouwing (bron: Adviesbureau Cuijpers)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Waalbandijk. Voor de Waalbandijk geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. De Waalbandijk is belangrijk voor de algehele ontsluiting van de kern. Veel van de in Hellouw aanwezige woningen worden direct of indirect ontsloten op deze weg. Dit geldt ook voor de momenteel binnen het plangebied aanwezige (recreatie)woning.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is momenteel in gebruik voor niet permanente bewoning (recreatiewoning).

De huidige functionele structuur van de directe omgeving van het plangebied bestaat uit een mengeling van woningen en agrarische bedrijven in een groene omgeving. Ten oosten van het plangebied ligt griendhandel Van Aalsburg. Deze griendhandel gaat binnen nu en afzienbare tijd verdwijnen. Daarvoor in de plaats komen enkele nieuwe woningen.

3 Beleidskader

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

3.1 Provinciaal beleid

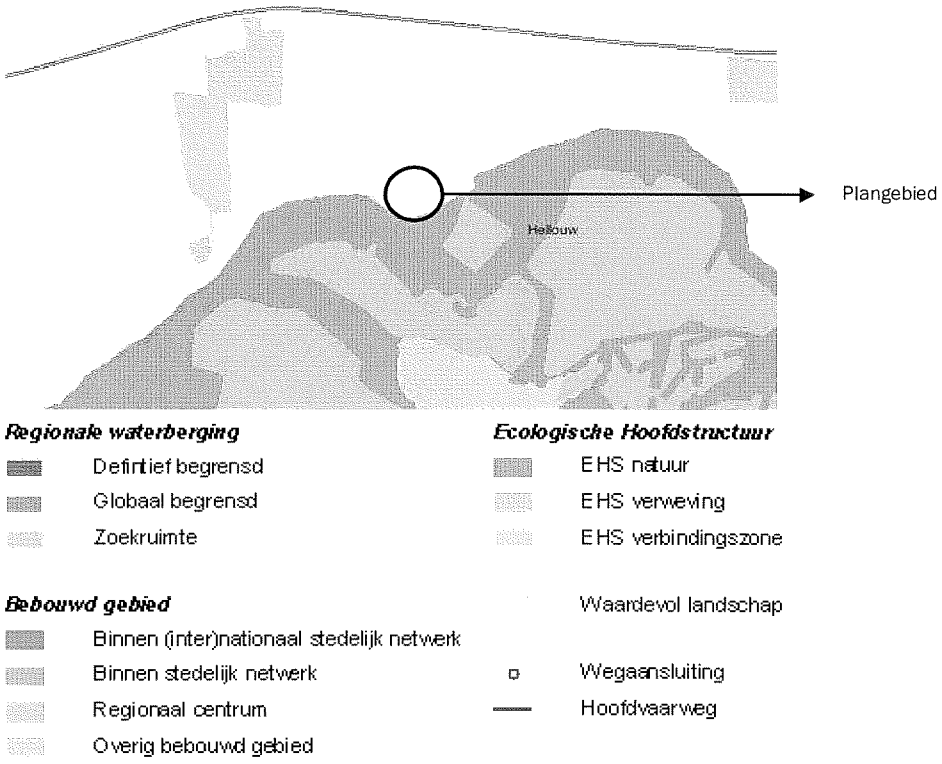
3.1.1 Streekplan Gelderland

Het 'Streekplan Gelderland 2005' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en in werking getreden op 20 september 2005. In het streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Het plangebied maakt op de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' onderdeel uit van het zogenaamde multifunctionele gebied (zie navolgende afbeelding). Ten aanzien van het multifunctionele gebied wordt in het Streekplan het volgende gesteld:

'Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- *Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.*
- *Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.*
- *Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing'.*



Uitsnede uit de beleidskaart 'Ruimtelijke structuur' (bron: provincie Gelderland, 2005)

Ontwikkeling van het multifunctionele gebied kan onder meer plaatsvinden door het accommoderen van de behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken. Onderhavig plan betreft de realisering van één nieuwe woning ter vervanging van een bestaande (recreatie)woning. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.1.2 Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking'

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

In deze Streekplanuitwerking worden de gebieden (zoekzones) aangegeven die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden en dergelijke). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. Voor deze gebieden moet nog een gebiedsplan worden gemaakt.

De zoekzones zijn ruim 2 keer zo groot als nodig is. In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015).

3.1.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Gedeputeerde Staten hebben op 3 november 2009 het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005.

Deze nieuwe koers leidt overigens niet tot meer regulering. Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen. Gemeenten worden nu vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door GS te worden goedgekeurd. Onder de Wro is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft dit plaats gemaakt voor algemene regels. Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen. Deze algemene regels betreffen alleen onderwerpen met een duidelijk provinciaal c.q. nationaal belang.

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

3.1.4 Woonvisie Gelderland

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

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning gebouwd wordt.

Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Niet alleen wordt aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Deel b: Anders wonen in de regio

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

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

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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

- de verhouding huur – koop. 37% van de nieuw te bouwen woningen dienen in de huursector te vallen;
- betaalbare woningen. 46% van de nieuw te bouwen woningen dienen in het betaalbare segment (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) te vallen;
- nultredenwoningen. 74% van de nieuw te bouwen woningen dient geschikt te zijn of geschikt gemaakt worden, waarbij ze voldoen aan de definitie van nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie;
- totaal aantal toe te voegen woningen. In de periode 2010-2019 worden 9.800 woningen netto toegevoegd;

— woningbouw op korte termijn. In samenspraak met de woningcorporaties wordt een lijst van uit te voeren projecten opgesteld, welke als basis zal dienen voor de minimaal te realiseren woningbouw voor de jaren 2010, 2011 en 2012.

Onderhavig plan betreft de bouw van een nieuwe woning aan de rand van de kern Hellouw. Deze ontwikkeling voldoet aan een groot aantal beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de woonvisie.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Het landschap verandert constant. Door de vaststelling van het LOP door de gemeenteraden is besloten om in iedere gemeente samen zorg te dragen voor dit veranderende landschap.

Het LOP schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap: waar kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waar moet openheid vooropstaan en waar kan het gebruik van het landschap breder worden voor recreatie, waterbeheer en natuur?

Vanuit verleden en heden geeft het LOP een toekomstbeeld van het landschap en het koppelt daar nieuwe, aansprekende landschapselementen aan. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap.

In het huidige landschap kunnen zeven deelgebieden worden onderscheiden: landschapsensembles met relatief veel invloed van de economische dynamiek, tussen Vuren en Asperen en tussen Haaften en Geldermalsen, en landschapsensembles met een afleesbaar historisch rivierenlandkarakteristiek.

Bij deze laatste gebieden, waar Hellouw onderdeel van uitmaakt, is de natuurlijke gradiënt van rivier met uiterwaarden, oeverwal met dijk en dorpen, en daarachter de open kom nog duidelijk aanwezig. De economische druk en invloed van de snelweg is hier relatief laag en de aantrekkingskracht op recreanten en toeristen is hoog. Mede daarom is hier de historie een belangrijke inspiratiebron voor initiatieven.

Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande recreatiewoning, binnen de bebouwde kom van Hellouw. De bouw van deze woning aan de rand van de kern sluit aan bij het uitgangspunt opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan dat sterke functies (zoals wonen en bedrijvigheid) 'randschappelijk', aan de rand van de dorpen aansluitend bij het landschap, gerealiseerd moeten worden, zodat landschapsstructuren ontstaan waarin die functies juist sterker en waardevoller worden.

Benut ze voor de financiering en uitvoering van landschappelijke functies, zoals waterbeheer, natuur en identiteit. Realiseer ook mogelijkheden voor blijvende verdiensten uit het landschap. Verwelkom de toeristen en dagjesmensen. En geef ruimte aan zowel robuuste natuur als robuuste landbouw.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

Door middel van de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. In deze visie zijn de locaties aangewezen voor wonen en werken. De keuze van locaties en toekenning van prioriteiten die aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties wordt gegeven is voor de gemeente Neerijnen afhankelijk van de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit, omgevingskwaliteit en/of sociale kwaliteit die een bepaalde ontwikkeling met zich mee brengt. Het bouwen van woningen kan daarbij vanuit de volgende invalshoeken worden benaderd:

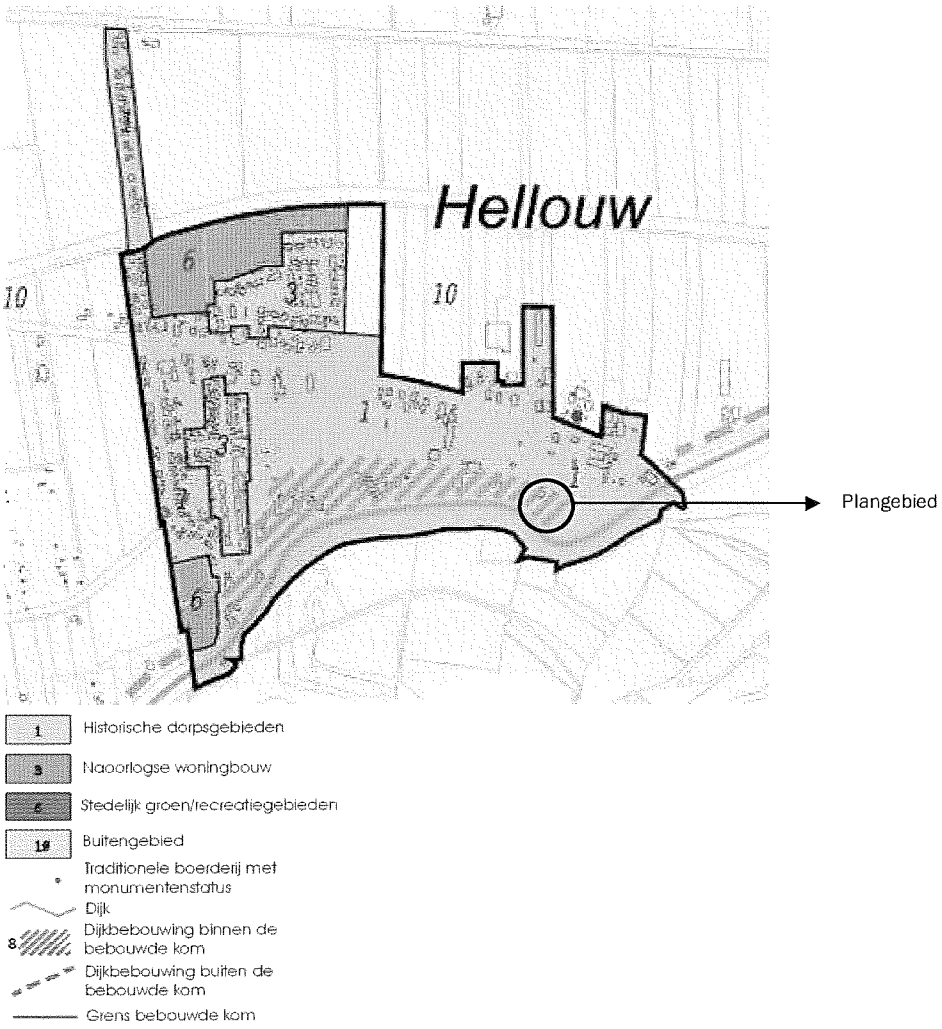
1 Als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering: de bouw van woningen op specifieke locaties kan bijdragen aan een betere aansluiting c.q. integratie met aangrenzende woonbebouwing, dan wel een goede (of verbeterde) landschappelijke invulling.
2 Als oplossing van een milieu c.q. leefbaarheidsknelpunt: in gevallen waar sprake is van een (milieu)hinderlijke situatie binnen of aangrenzend aan gebieden met een overwegende woonfunctie kan woningbouw zeer aantrekkelijk zijn als alternatieve functie op de betreffende locatie.
3 Als instrument voor volkshuisvesting voor alle doelgroepen: een gezonde woningmarkt is gebaat bij een zekere continuïteit in het aanbod, zowel in kwantiteit als kwaliteit, die beantwoordt aan de vraag.
4 Als kostendrager voor het financieel mogelijk maken van het oplossen van ruimtelijke- en milieuknelpunten: de bouw van woningen fungeert als financiële drager voor de verplaatsing of sanering van de locatie.

Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuwe woning op een perceel waar momenteel een woning is gesitueerd. Dit voornemen valt te bezien als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering.

Daarnaast is het plangebied gelegen aan de Waalbandijk. Voor de gemeente Neerijnen is de dijk met uiterwaarden en rivier een van de belangrijkste structuurdragers binnen de gemeente. De gemeente wil deze ruimtelijke kwaliteiten van de dijk bewust benutten. Wonen aan de dijk past in dat streven, waarbij de gemeente het bouwen aan de dijk, weliswaar onder strikte voorwaarden, mogelijk wil maken.

3.3.2 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin de toetsingscriteria van bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Neerijnen beschikt over zo'n nota. In de welstandsnota worden verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd.



Uitsnede uit de 'Gebiedstypenkaart' van de Welstandsnota

Het plangebied is gelegen binnen gebiedstype 8 'dijkbebouwing binnen de bebouwde kom' (zie bovenstaande afbeelding) en valt onder welstandsniveau 1.

Het beleid is gericht op versterking van de ruimtelijke karakteristiek van het dijklandschap. Enerzijds gaat het dan om behoud en herstel van het historische dijklandschap. Anderzijds stimuleert de gemeente het toevoegen van nieuwe vormen van hoge esthetische kwaliteit. Schaalvergroting wordt tegengegaan, een zekere mate van verdichting wordt toegestaan. Bij vervangende nieuwbouw is belangrijk dat de bebouwingskenmerken tot uitgangpunt worden genomen.

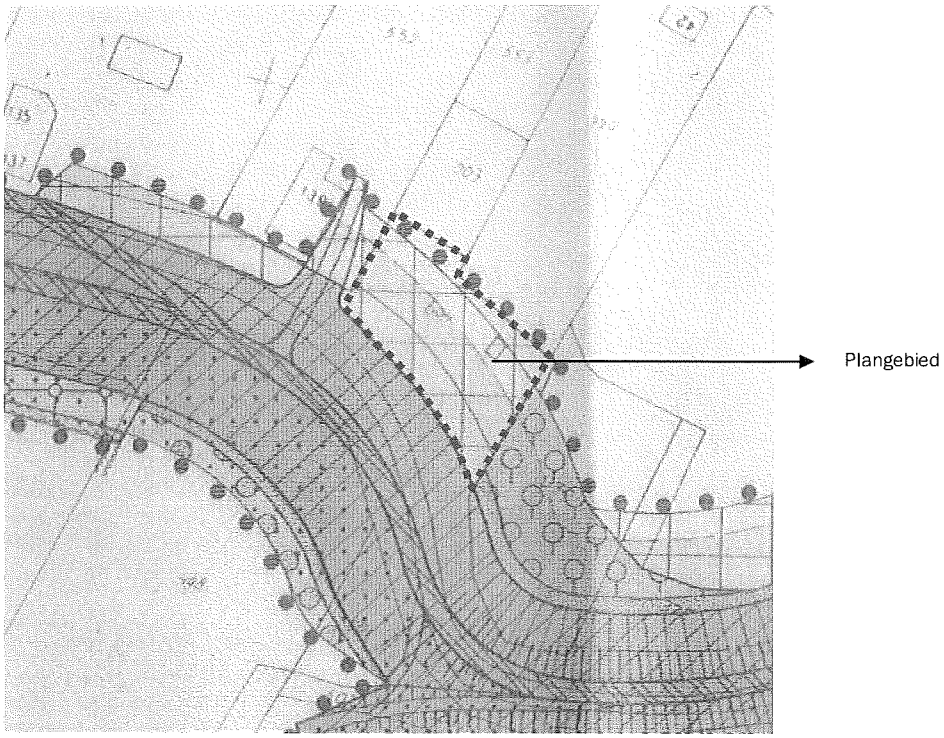
Deze dienen bij voorkeur op eigentijdse wijze geïnterpreteerd worden. De eenvoud van de opzet en detaillering blijft echter voorop staan. Daarnaast stimuleert de gemeente toevoeging van nieuwe dijkbebouwing om de geschonden relatie tussen landschap en bebouwing te herstellen. Daarbij wordt gestreefd naar een eigentijdse architectuur, die past bij het historische dijklandschap.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Waalbandijk'

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waalbandijk (Crobdijk – Zeek)'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 februari 1987 en is onherroepelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 juni 1987.

In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot Agrarisch gebied (zie navolgende afbeelding). Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 1,5 m. Naast de bestemming 'Agrarisch gebied' is er binnen het plangebied ook een zone ten behoeve van de winterwaterkering opgenomen. In deze zone is het ook alleen toegestaan, bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 1,5 m te bouwen.

Met andere woorden het planvoornemen om binnen het plangebied een nieuwe woning te bouwen stemt niet overeen met de vigerende bestemming van de grond.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Waalbandijk'

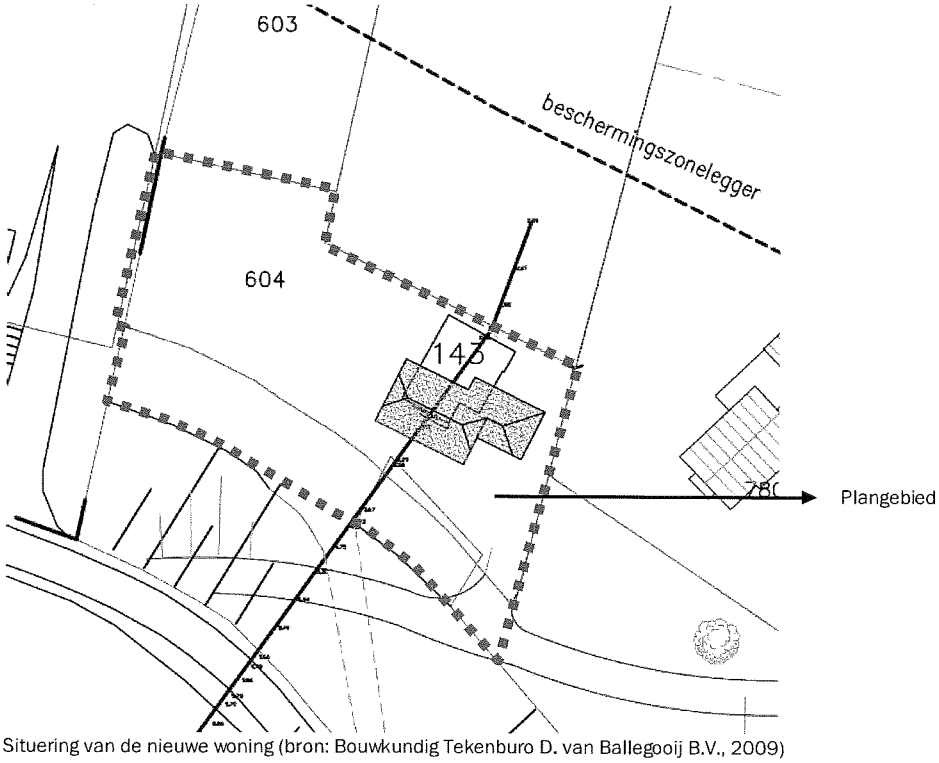
4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het bouwplan dat Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V., heeft ontwikkeld, dient als basis.

4.1 Ruimtelijk

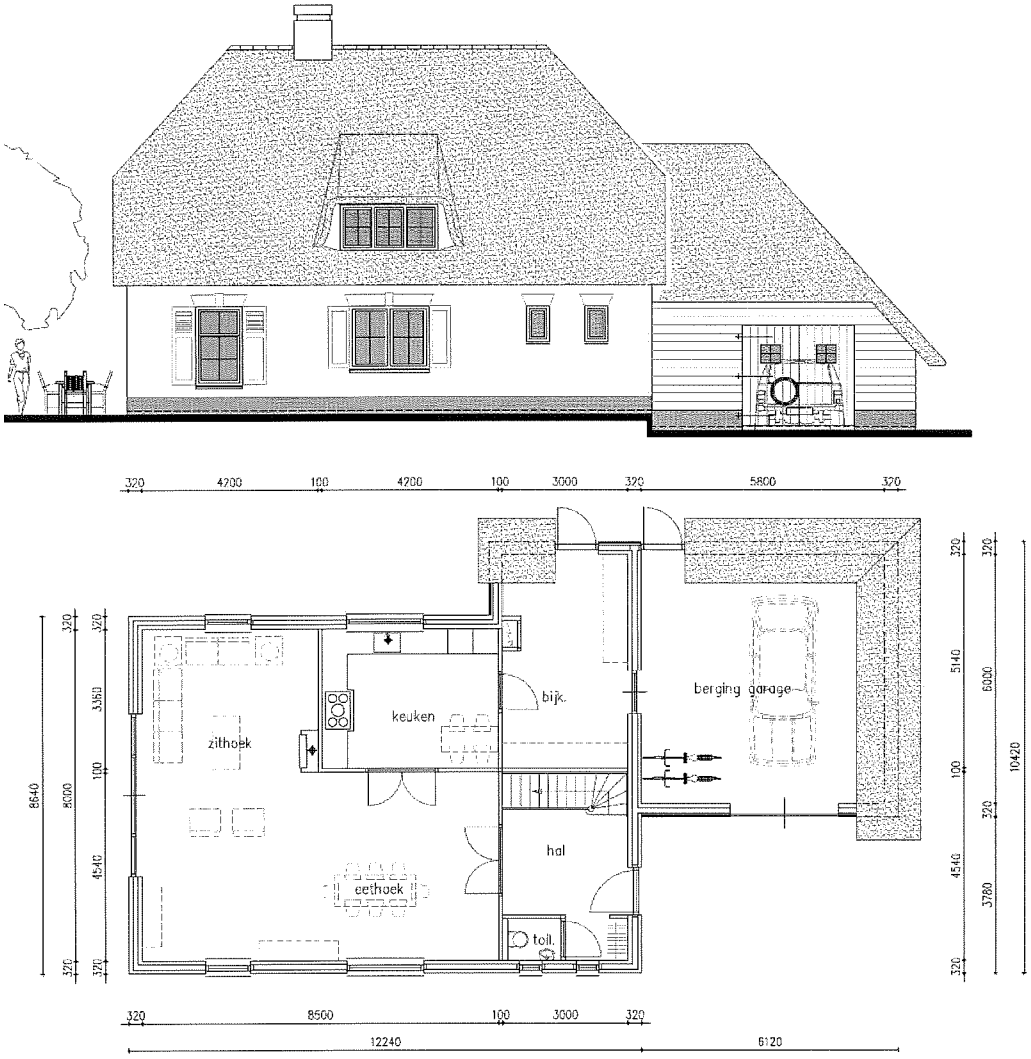
Het planvoornemen voorziet in de bouw van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande (recreatie)woning, op een perceel ten noorden van de Waalbandijk te Hellouw (kadastraal bekend als Haaften, sectie H, nr. 604).

De nieuwe woning komt ongeveer op dezelfde plek te staan als de momenteel binnen het plangebied aanwezige recreatiewoning (zie navolgende afbeelding).



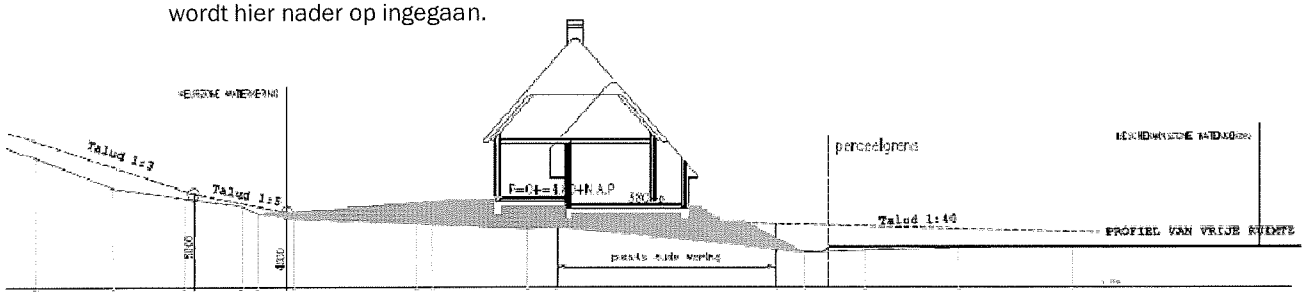
Situering van de nieuwe woning (bron: Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V., 2009)

De nieuw te bouwen woning bestaat uit één bouwlaag en heeft een rechthoekige vorm. De woning ligt evenwijdig aan de dijk en is voorzien van een kap met aan de voor- en achterzijde een dakkapel. De goothoogte is niet hoger dan 5 m en de woning heeft een bouwhoogte van maximaal 9 m. Aan de oostzijde van de woning wordt een garage gesitueerd. De nieuwe woning sluit aan bij de typische (bebouwings)structuur ter plaatse: bebouwing aan de voet van de dijk, min of meer parallel aan de dijk.



Voorgevel en plattegrond van de nieuwe woning (bron: Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V., 2009)

De nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de beschermingszone van de dijk (waterkering). Bij het ontwerp is rekening gehouden met deze ligging. Hierdoor is gekozen voor ophoging, waardoor geen sprake zal zijn van aantasting van de stabiliteit en erosie van de dijk (waterkering). Zie ter verduidelijking navolgende afbeelding. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.



Ligging van de woning ten opzichte van de dijk (bron: Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V., 2009)

4.2 Functioneel

Middels de bouw van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande recreatiewoning krijgt het plangebied een woonfunctie. Ook de directe omgeving heeft overwegend een woonfunctie, waardoor de nieuwe woning past binnen zijn omgeving.

4.3 Verkeer

4.3.1 Ontsluiting

De nieuwe woning zal worden ontsloten op de Waalbandijk. Hiervoor wordt een nieuwe toegangsweg (dijkafrit) aangelegd. Daarbij wordt de reeds aanwezige toegangsweg verwijderd. Het waterschap heeft al aangegeven dat de huidige dijkafrit een kritisch punt is en dat verbetering van de afrit een belangrijke verbetering van de waterstaatkundige situatie zou betekenen. Daarnaast zal door de beoogde ontwikkeling de hoeveelheid verkeer van en naar de locatie, gezien het huidige gebruik van de locatie, niet noemenswaardig toenemen.

4.3.2 Parkeren

Voor de precieze berekening van de benodigde parkeervoorzieningen is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit het ASVV 2004. Het plan beoogd de bouw van een nieuwe woning. Voor de nieuwe woning (weinig stedelijk, middelduur) dienen volgens de parkeerkengetallen 1,8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Langs de weg waar het plangebied aan gelegen is, is geen ruimte voor het realiseren van deze parkeervoorzieningen. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.

5 Planologische aspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit beleidsmatig en ruimtelijk/functioneel oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende planologische (milieukundige) aspecten toelaatbaar. In dit hoofdstuk worden de volgende planologische aspecten nader in beeld gebracht: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie en water. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is in juni 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door adviesbureau Optifield (kenmerk: HEL.08310). Dit onderzoek leverde de volgende resultaten:

'In de bovengrond met puin en sporen kolen is een licht verhoogd gehalte met PAK aangetroffen. In de bovengrond met puin is een licht verhoogd gehalte totaal olie C10-C40 aangetroffen. De ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb1 zijn geen verontreinigingen aangetroffen.'

Op basis van deze resultaten is de volgende conclusie getrokken:

'Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De aangetroffen lichte verontreinigingen kunnen worden gerelateerd aan de aanwezigheid van puin en resten kolen in de bovengrond.'

In aansluiting op deze conclusie geeft adviesbureau Optifield het volgende advies:

'Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er op milieuhygiënische aspecten geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Er zijn geen verontreinigingen op de locatie aangetroffen die, ons inziens, een belemmering vormen voor het verkrijgen van een bouwvergunning.'

Eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar buiten het onderzoeksterrein, vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen, Indien toch afvoer naar buiten de onderzoekslocatie noodzakelijk is, dient een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit (AP-04) plaats te vinden.

5.2 Geluid (wegverkeerslawaai)

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (nieuwe woning) mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Ingevolge artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder is de omvang van zones langs één- of tweebaanswegen in stedelijk gebied, 200 m aan weerszijden van de weg. Artikel 74, lid 2 geeft echter een aantal uitzonderingen waarbij lid 1 niet van toepassing is, en er dus ook geen zone wordt toegekend. Dit geldt voor wegen in een woonerf of een 30 km-zone.

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Waalbandijk. In aansluiting hierop is in april 2009 door Ulehake Bouwfysica een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk: 11492-1). De volgende conclusie werd getrokken:

'De hoogst berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de nieuwe woning is 39 dB. Dit betekent dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het bouwplan hoeft dus geen ontheffingsprocedure voor een hogere grenswaarde te worden gevolgd.'

Op grond van voorgaande conclusie kan worden aangenomen dat er ten aanzien van geluid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van een nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

5.4.2 Risicovolle inrichtingen

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Blijkens de Risicokaart van de provincie Gelderland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen (propaantanks daargelaten).

5.4.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS, 1996). Hierin is beschreven aan welke risiconormen moet worden voldaan bij transport van gevaarlijke stoffen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Waal. Aan het transport van stoffen over de Waal zijn in principe veiligheidsrisico's verbonden. Het risicogebied ligt tot aan de wal, omdat deze brandbare stoffen zich niet door de lucht maar over het wateroppervlak verspreiden. Er kan uitgaande van het voorstel basisnet water uitgegaan worden van een plasbrandaandachtsgebied (tevens toetsingszone) dat vanaf de oeverlijn van de Waal reikt tot de winterdijk. De nieuwe bebouwing binnen het plangebied ligt op ruime afstand van de oeverlijn en buiten de winterdijk, waardoor een verantwoording van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal niet nodig is.

5.4.4 Leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen relevante leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.5 Conclusie

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes van gevaarlijke stoffen en van leidingen.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

5.5.1 Agrarische bedrijvigheid

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. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Indien voor een diercategorie geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object de volgende afstanden: binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere agrarische bedrijven die van invloed kunnen zijn op een geurgevoelig object. In aansluiting hierop is in april 2009 door Witjes Milieuadvies B.V. een geurberekening uitgevoerd (kenmerk: 09220). Op basis van de berekening kan het volgende worden geconcludeerd:

1 De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom het perceel Waalbanddijk 143 in Hellouw is maximaal 2,2 ou/m^3.
2 Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting bij het plangebied ligt tussen 5 en 8%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is op de onderzochte locatie als goed aan te merken.

5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De vraag is, kan voor de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd? Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor deze ruimtelijke onderbouwing gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden	
Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009	

De VNG-publicatie heeft voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gediend.

Blijkens de verleende milieuvergunningen en het onderzoek ter plaatse, bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen niet-agrarisch bedrijven, die gekarakteriseerd kunnen worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving.

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de omliggende bedrijven niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied.

5.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is door IJzerman Advies op 3 juli 2008 een verkennend onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd (kenmerk: 200872). Uit deze quickscan is een advies voortgekomen met betrekking tot de projectplanning en met betrekking tot de werkzaamheden.

Met betrekking tot de projectplanning werden de volgende conclusies getrokken:
- De planning ondervindt geen belemmeringen door planologische gebiedsbescherming op basis van natuurwetgeving.
- Ten tijde van de inspectie was de locatie niet bewoond of in gebruik door beschermde soorten. Deze worden hier door het ontbreken van meer natuurlijke biotoop niet verwacht.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Met betrekking tot de werkzaamheden werden de volgende conclusies getrokken:
- Indien de omliggende groenstructuren door de werkzaamheden zullen worden verwijderd moet men rekening houden met broedvogels. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt en gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Aandachtskalender Broedvogels (voorkeursperiode werkzaamheden: groen)

Deze quickscan geeft aan dat de kans op de aanwezigheid van beschermde soorten uiterst gering is en dat de geplande werkzaamheden geen verboden handelingen inhouden als bedoeld in de Flora- en faunawet.

5.7 Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is in juni 2008 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door ARC (kenmerk: 2008-88).

'De onderzoekslocatie ligt in het rivierengebied, op de meandergordel van de Waal. In de ondergrond komt de meandergordel van Herwijnen voor. Op deze meandergordel van de Waal kunnen bewoningssporen vanaf de Romeinse Tijd worden aangetroffen. Op de meandergordel van Herwijnen kunnen bewoningssporen vanaf het Neolithicum worden aangetroffen. De onderzoekslocatie heeft op de landelijk IKAW een hoge trefkans op intacte archeologische sporen.

Echter op de provinciale verwachtingskaart heeft de onderzoekslocatie een middelhoge archeologische trefkans.

De provinciale kaart is in dit geval leidend. De kans op intacte sporen is sterk afhankelijk van de intactheid van het bodemprofiel op de locatie. De gehele locatie is in het verleden opgehoogd. Hierbij is het bodemprofiel lokaal afgetopt, waardoor de A-horizont niet meer aanwezig is. Op deze plekken zullen alleen de diepere sporen zoals paalgaten, waterputten en afvalkuilen bewaard zijn gebleven. Doordat het profiel in de boringen slechts in lichte mate is afgetopt, blijft de middelhoge trefkans bestaan. Een vervolgonderzoek is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd door middel van een proefsleuvenonderzoek. De omvang van het onderzoek kan beperkt blijven tot de locaties waar daadwerkelijk gegraven gaat worden. De gehele locatie is opgehoogd met minimaal 0,7 m grond. Deze laag dekt het bodemarchief af. Indien de verstoringsdiepte van de bouwwerkzaamheden (inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen) niet dieper is dan 0,5 m, kan een vervolgonderzoek achterwege blijven.'

Door ARC is aangegeven dat een proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden indien dieper wordt gegraven dan 0,5 m–mv. Echter in onderhavig geval wordt er voor gekozen de bouwlocatie dusdanig op te hogen dat de fundering niet dieper komt te liggen dan de noodzakelijke 0,5 m–mv. Als hieraan wordt voldaan, hoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.8 Cultuurhistorie

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied en de directe omgeving van Hellouw een middelhoge historisch geografische waardering. Binnen de kern Hellouw ligt één Rijksmonument. Dit monument ligt buiten de mogelijke invloedsfeer van de beoogde ontwikkeling.

Behalve het ene Rijksmonument, zijn er in de kern Hellouw diverse gemeentelijke monumenten aanwezig. Het betreft voornamelijk bebouwing van oorspronkelijk agrarische oorsprong. Op enige afstand ten westen en noorden van het plangebied liggen enkele gemeentelijke monumenten. Deze karakteristieke waarden voor Hellouw zullen behouden blijven. Het beoogde bouwplan doet aan deze waarden geen afbreuk. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Water

5.9.1 Regelgeving en bevoegdheid

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Formeel kent de Waterwet twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren (waterkwantiteit en –kwaliteit). De waterschappen zijn ook verantwoordelijk voor het beheer van de waterkeringen en het zuiveringsbeheer. Het plangebied valt onder beheer van Waterschap Rivierenland.

Waterschap Rivierenland heeft haar beleid ten aanzien van het waterbeheer neergelegd in het Waterbeheerplan. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen voor de periode 2010-2015. De volgende doelen staan centraal: het bieden van veiligheid tegen overstromingen; het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW); het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW); het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren; het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Om deze doelen te kunnen halen (realiseren) beschikt het waterschap over een aantal communicatieve, financieel-economische en juridische instrumenten.

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap de zogenaamde watertoets. In deze watertoets staan een aantal beleidsuitgangspunten (thema's) centraal. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de brochure 'Partners in water – de watertoets in rivierenland'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

- waterneutraal inrichten;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

In de navolgende paragrafen wordt op basis van de uitgangspunten gekeken naar de beoogde ontwikkeling.

5.9.2 Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. Echter voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1.500 m² in landelijk gebied is geen compenserende waterberging vereist.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak van het momenteel met een woning bebouwde perceel toenemen. Echter het gezamenlijk extra verhard oppervlak zal niet meer dan 500 m² bedragen, zodat geen aanvullende waterberging aangelegd behoeft te worden ter compensatie van de versnelde afvoer van hemelwater.

5.9.3 Schoon inrichten

In de watergangen is een goede waterkwaliteit een vereiste. Het gaat daarbij om een goede fysisch-chemische kwaliteit en een goede ecologische kwaliteit. Een goede waterkwaliteit kan worden bereikt door maatregelen in het watersysteem zelf, een goed rioleringssysteem en door lozingen aan regels te binden.

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten op het aanwezige gemeentelijke riool. Het betreft een gemengd stelsel. Voor de afvoer van afvalwater, ten aanzien van de nieuwe woning, zal gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige aansluiting, Dit zal gebeuren overeenkomstig de aanwijzingen van de rioolbeheerder en het waterschap.

Daarnaast dienen bij de beoogde ontwikkeling de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen dan wel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

5.9.4 Veilig inrichten

Het beheer en onderhoud van de dijken berust bij het waterschap. Er wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en regionale waterkeringen. Bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die betrekking hebben op waterkeringen of hun directe omgeving is de watertoets van toepassing. Doel daarvan is het behoud van de stabiliteit van de waterkering, van de toegankelijkheid voor inspectie, onderhoud en beheer van de waterkeringen en van de bescherming landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de waterkeringen.

Het plangebied bevindt zich aan de Waalbandijk. Volgens de Overzichtskaart waterkeringen (artikel 37 Keur van het Waterschap Rivierenland) is de Waalbandijk een primaire waterkering. In de Keur van het Waterschap Rivierenland, die sinds 1 januari 2007 in werking is getreden, is vastgelegd dat een primaire waterkering een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone kent.

Op grond van de Keur van het Waterschap Rivierenland is het verboden om, zonder goedkeuring van het bestuursorgaan, werkzaamheden te verrichten in, op, onder en boven de kern- en beschermingszones (keurzones) van waterstaatswerken. Voor activiteiten in de keurzones van een primaire waterkering geldt een ontheffingsplicht op grond van de Keur.

Voor de waterkering Waalbandijk is een legger vastgesteld. De nieuwe woning komt te liggen binnen de beschermingszone. Bij de bouw van de nieuwe woning dient derhalve rekening te worden gehouden met het profiel van vrije ruimte.

Opgemerkt wordt dat ingevolge de keur in de periode 15 oktober tot 1 april geen werkzaamheden mogen plaatsvinden binnen de beschermingszone van de primaire waterkering.

5.9.5 Bijzondere wateren en voorzieningen

In een gebied waarvoor een ruimtelijk plan wordt gemaakt kunnen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen liggen of gepland zijn, waarvoor het waterschap een aparte verantwoordelijkheid heeft.

Het is dan van belang dat deze ook goed worden meegenomen in het ruimtelijk plan. Het betreft ondermeer: waterbergingslocaties, ecologische verbindingszones, natte natuur, enz.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen.

5.10 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er behoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

6 Juridische aspecten

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart). Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding (plankaart) is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Neerijnen en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Tevens zijn de gronden bestemd voor erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. De bebouwingsregels zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.2 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie.

6.2.3 Waterstaat - Waterkering

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn met name bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water en de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering.

Voor het bouwen op of in deze gronden is de Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing.

De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

7 Financiële haalbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Daarnaast wordt er ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

8 Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waalbandijk 143 te Hellouw' is conform artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening van 3 december 2009 tot 14 januari 2010 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van het vooroverleg hebben Waterschap Rivierenland, provincie Gelderland en de VROM-inspectie een reactie afgegeven. Er zijn in de genoemde periode geen inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg zijn in de inspraaknota 'Voorontwerp Bestemmingsplan Waalbandijk te Hellouw, Dijkwoning Drost' samengevat. In deze nota, die als separate bijlage is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

8.2 Vaststelling

Na vooroverleg en inspraak zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

9 Bronnen

9.1 Boeken

- C.R.O.W. (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechniek): ASVV 2004 - Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, Ede, 2004.
- Gemeente Neerijnen: Welstandsnota, Neerijnen, 2004.
- Gemeente Neerijnen: Visie Wonen en Werken 2002-2011, Neerijnen, 2004.
- Provincie Gelderland: Streekplan Gelderland 2005, Arnhem, 2005.
- Topografische Dienst: Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000, Emmen, 2000.
- Uitgeverij Nieuwland: Grote Historische Atlas Gelderland, schaal 1:25.000, Tilburg, 2005.
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). Bedrijven en Milieuzonering.

9.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth
- www.kich.nl
- www.gelderland.nl
- www.waterschaprivierenland.nl

Inhoud

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**1**
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**5**
Artikel 3	Tuin	5
Artikel 4	Wonen	6
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	10
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**11**
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	11
Artikel 7	Algemene bouwregels	11
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	11
Artikel 9	Algemene ontheffingsregels	12
Artikel 10	Algemene procedureregels	13
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**15**
Artikel 11	Overgangsrecht	15
Artikel 12	Slotregel	16

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:
het bestemmingsplan 'Waalbandijk 143 te Hellouw' van de gemeente Neerijnen.

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPhelwaalbandijk143-1002 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aanbouw:
een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil-, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

aan-huis-verbonden beroep:
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

bijgebouw:
een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd.

bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

inrichting:
elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

maaiveld:
de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

seksinrichting:
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

voorgevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

voorgevelrooilijn:
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

woonruimte:
een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c verhardingen voor in- en uitritten;
d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

a De horizontale diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
b De erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
c De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de hoogte maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van:
   1 pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
   2 kinderspeelwerktuigen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
   3 verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.
b Op de gronden gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van:
   1 pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
   2 overig tuinmeubilair (zoals genoemd in de Woningwet), waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
   3 verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitzondering van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen;
b aan-huis-verbonden beroepen;
c tuinen, erven en verhardingen;
d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend de aangeduide type worden gebouwd.
b Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
d De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
e De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' s aangegeven.
f De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de specifieke aanduiding:
    1 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
c De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan:
    1 40 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
    2 25% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
    3 60 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
    4 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m².

    En met dien verstande, dat de bovengenoemde maten niet mogen worden overschreden, met uitzondering van een hobbykas van maximaal 6 m² en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m².
d De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

e De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
g De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.
h In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1 de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
   2 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
   3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
   1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
   2 de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
   3 de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
   4 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
   5 de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
   1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
   2 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

a van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b, voor herbouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevelrooilijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met dien verstande, dat:
   1 het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
   2 door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige gronden aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
   3 het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;

4 de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m² bedraagt;
5 de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
6 het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
7 de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;

b van het bepaalde in lid 4.2.2 onder d voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1 Er mag geen tweede bouwlaag ontstaan.
2 De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast.

c van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:
1 55 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
2 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
3 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
4 90 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m²;

d van het bepaalde in lid 4.2.2 onder g voor een afstand van een vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw tot minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
c Detailhandel is niet toegestaan.
d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

c Detailhandel is niet toegestaan.
d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

a voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
b aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
c verhardingen;
d groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen op of in deze gronden is de Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan:

a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;

b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

a van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;

c van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

d van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
   1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
   2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
   3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

e van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
   2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;

f van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
   1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
   2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
   3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;

g van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
   1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
   2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van ontheffing ingevolge de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, geldt de volgende procedure:

a Het voornemen wordt gepubliceerd in het plaatselijk huis-aan-huisblad.
b Het voornemen ligt vervolgens twee weken ter inzage op het gemeentehuis.
c Gedurende de periode van de terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders.
d Na afloop van de termijn van de terinzagelegging beslissen burgemeester en wethouders omtrent ontheffing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Waalbandijk 143 te Hellouw'.

Rosmalen, 6 juli 2010

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1552	0	Consumptie-ijsfabrieken:		
1552	1	- p.o. < 200 m²		2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week		2
1583	0	Suikerfabrieken:		
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	2	- vervaardigen chocoladewerken, p.o. < 200 m²		2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²		2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.		2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken		2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen		2
2223	A	Grafische afwerking		1
2223	B	Binderijen		2
2224		Grafische reproduktie en zetten		2
2225		Overige grafische aktiviteiten		2
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media		1
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken		2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.		2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.		2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²		1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.		2
363		Muziekinstrumentenfabrieken		2
3661.1		Sociale werkvoorziening		2
45	-	BOUWNIJVERHEID		
45	0	Aannemersbedrijven met werkplaats:		
45	1	- b.o. < 1.000 m²		2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552		Cateringbedrijven		2
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022		Taxibedrijven		2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten		2
642	A	Telecommunicatiebedrijven		1
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk		2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales		2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	R	2