Bestemmingsplan Molenblok Varik

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Definitief

Gemeente Neerijnen

Grontmij Nederland B.V.
Arnhem, 10 november 2010

99048288 03

Grontmij

Verantwoording

Titel	:	Bestemmingsplan Molenblok Varik
Subtitel	:	ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
Projectnummer	:	169189
Referentienummer	:	99048288
Revisie	:	03
Datum	:	10 november 2010

Auteur(s)	:	ing. V.M.A. Zweekhorst-Plukker, mr. T. Janse, mr. J. van Nuland, ir. G.A. Harmelink
E-mail adres	:	bert.harmelink@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	ir. G.A. Harmelink
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 www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Het plangebied 6

3 Beleid 11

4 Onderzoeksresultaten 26

5 Het plan 43

6 Juridische planbeschrijving 56

7 Economische uitvoerbaarheid 60

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

In het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte heeft de gemeente Neerijnen diverse locaties geanalyseerd die in aanmerking komen voor herontwikkeling. De locaties zijn besproken met de provincie en getoetst aan de uitgangspunten van het 'Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland' zoals dat werd gehanteerd ten tijde van deze selectie (2004-2006). Tevens zijn voor de locaties beeldkwaliteitplannen opgesteld.
Na analyse en het overleg zijn enkele locaties geschikt bevonden voor herontwikkeling en woningbouw. Locatie Ruimte voor Ruimte (RvR02) te Varik is één van deze locaties. Er is een plan ontwikkeld voor de bouw van 55 woningen op deze locatie waarvan 5 Ruimte voor Ruimte woningen.

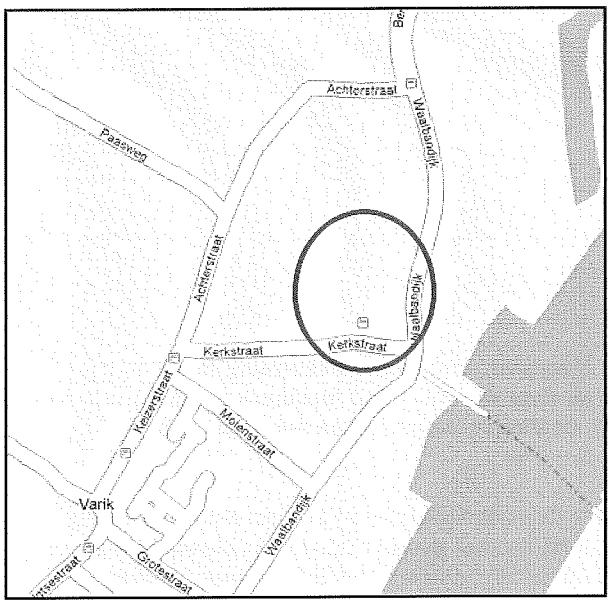
Gedurende het overleg en de inspraak rond het (concept)voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft de eigenaar van de molen De Bol de wens kenbaar gemaakt over te mogen gaan tot integrale ophoging van de molen. Motieven voor deze wens liggen zowel op het vlak van waterhuishouding als van "windvang". De molenaar heeft kenbaar gemaakt af en toe overlast te ondervinden van kwelwater binnen en direct rond de molen. Daarnaast voorziet hij, als gevolg van de ophoging van de Waalbandijk – die overigens op afzienbare termijn nogmaals verder opgehoogd lijkt te gaan worden – en opgaande begroeiing rond de molen, dat de ambitie een weer regelmatig draaiende en dus functionerende molen door genoemde factoren qua windvang wel eens hinder zou kunnen ondervinden. Niet uitgesloten kan worden dat ook de realisatie van woonbebouwing binnen de invloedsfeer van de molen (molenbiotoop) effect kan hebben.
Om deze redenen heeft het College van de gemeente Neerijnen besloten medewerking te verlenen aan deze wens.

De molen maakt onderdeel uit van het bestemmingsplangebied Buitengebied. Daarin is de hoogte uitdrukkelijk beperkt en ophoging dientengevolge niet mogelijk.

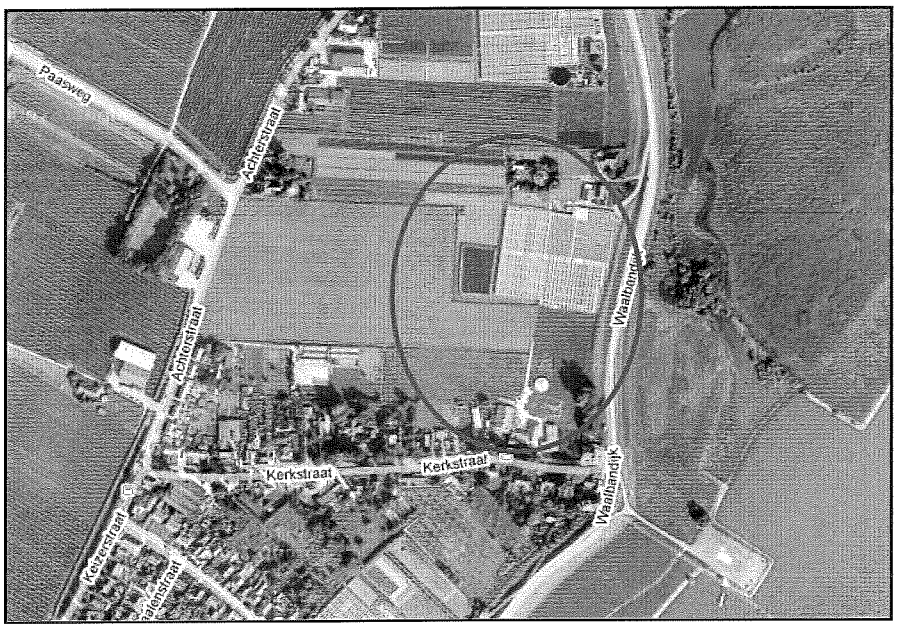
Binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan kan de ontwikkeling van de geplande 55 woningen niet worden gerealiseerd. Het plangebied heeft nu de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden'.
De partiële herziening voor het bestemmingsplan Kern Varik middels de opstelling van dit bestemmingsplan 'Molenblok Varik' maakt het planologisch en juridisch mogelijk om het bouwplan op de locatie Ruimte voor Ruimte Varik te verwezenlijken. Daarnaast worden molen en molenerf opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan en wordt een verhoging van de molen mogelijk gemaakt.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Waalbandijk ten noordoosten van Varik. Het gebied wordt begrensd door de Waalbandijk, de Kerkstraat en twee watergangen. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door tuinbouwkavels en het erf van de molen van Varik.



Figuur 1 *Ligging plangebied + straatnamenkaart*



Figuur 2 *Luchtfoto plangebied*

1.3 Leeswijzer

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

2 Het plangebied

2.1 Inleiding

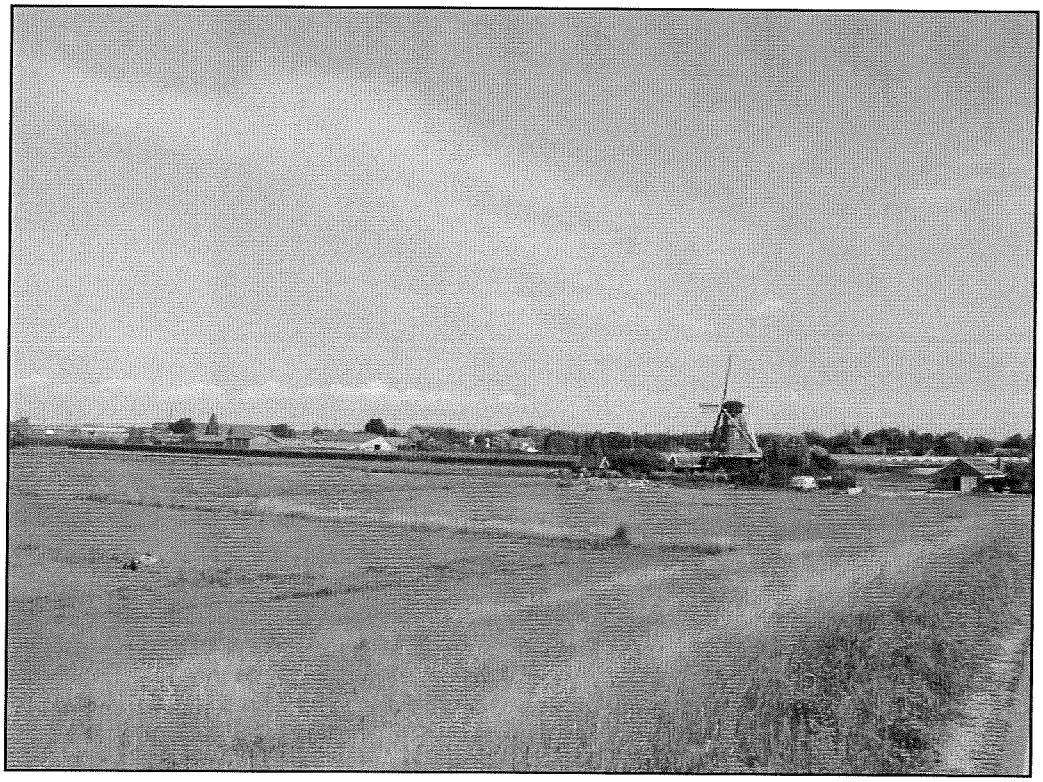
Varik is een van de kernen van de gemeente Neerijnen. De nieuwe bebouwing in het plangebied zal de noord-oostelijke beëindiging van het dorp vormen. In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke beschrijving gegeven van het plangebied, de directe omgeving en het dorp Varik.

2.2 Het plangebied

De gemeente Neerijnen ligt ten noorden van de rivier de Waal en ten zuiden van de snelweg A15. De relatief langgerekte gemeente grenst aan diverse gemeenten zoals Lingewaal, Geldermalsen, Zaltbommel, West Maas en Waal, Maasdriel en Tiel. Neerijnen is opgebouwd uit 10 dorpskernen, waaronder Varik.

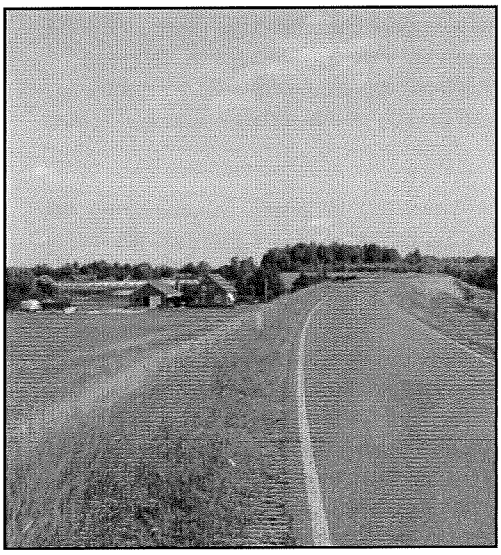
Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van Varik. Tot voor kort waren hier een glastuinbouwbedrijf en een melkveehouderij gevestigd: het noordelijke deel van het terrein werd grotendeels in beslag genomen door kassen en een waterbassin. In het zuidelijke deel bevonden zich de schuren en stallen van de melkveehouderij.

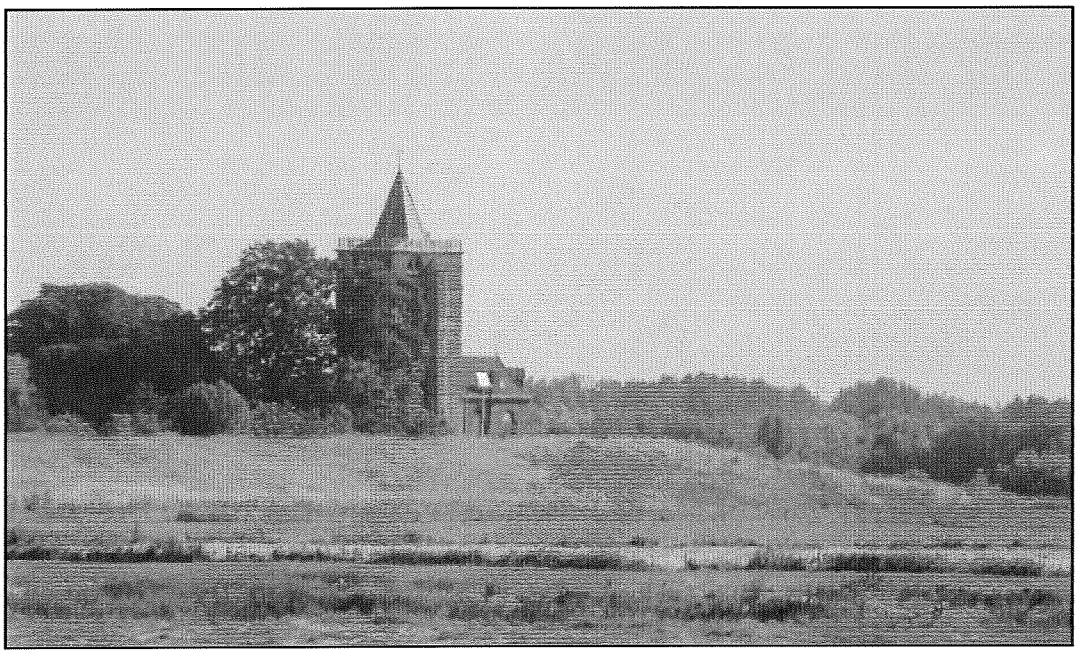
Het tussenliggende gebied bestond, en bestaat, uit intensief gebruikt grasland met enkele smalle watergangen. De betreffende bedrijven zijn beëindigd, waarmee circa 4,2 ha is vrijgekomen voor de ontwikkeling van woningbouw.



Figuur 3 Plangebied na sloop van de opstallen

Aan de oostzijde grenst de locatie direct aan de Waalbandijk. Deze dijk heeft een waterkerende functie.
Ten noorden van de locatie liggen hoveniersbedrijven, boomgaarden en verspreide (bedrijfs-) bebouwing langs de wegen. Opvallend aan deze zijde is de aanwezigheid van de molen van Varik; molen en molenerf maken onderdeel uit van het onderhavig bestemmingsplangebied. De molen is momenteel (oktober 2010) in restauratie. Het beeld van de onderstaande foto is dan ook niet juist – bijv. de wieken zijn momenteel niet aanwezig. De ambitie van de molenaar is dat na restauratie weer sprake is van een molen waarbij de wieken weer regelmatig zullen, en kunnen, draaien. Overigens vormt ook dan de functie "Wonen" hier de hoofdfunctie.
Ten westen van de locatie liggen open weidegronden.
Aan de zuidzijde ligt de Kerkstraat, een bebouwingslint met een diversiteit aan woonbebouwing op ruime percelen, een kerk en enkele bedrijven met een agrarisch karakter. Eveneens aan de zuidzijde, in de bocht van de Waalbandijk staat de 'Dikke toren', een monumentale kerktoren die kenmerkend is voor het beeld van Varik vanaf de rivier.





Figuur 4 *Karakteristieke elementen Varik: Waalbandijk, molen, kerktoren*

2.3 Landschappelijke opbouw rond Varik

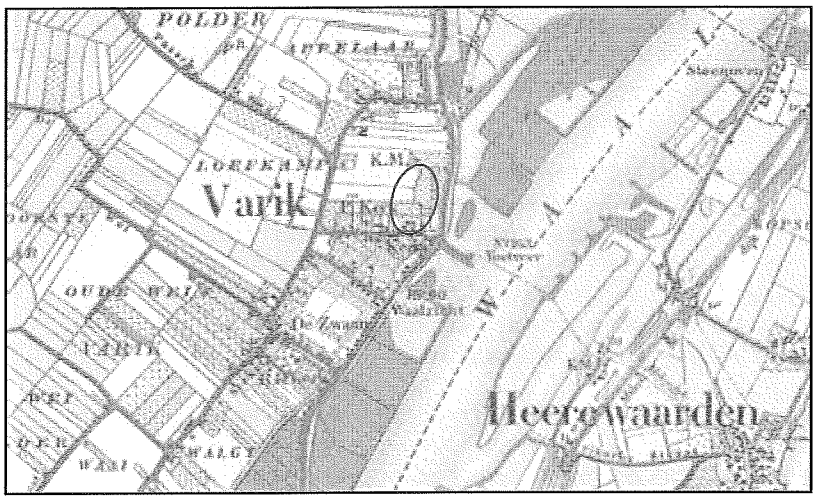
Varik ligt in het oeverwallenlandschap tussen de Waal en de Linge. De oeverwallen zijn de welvingen die langs meanderende rivieren zijn ontstaan door de afzetting van zand tijdens overstromingen. Twee oeverwallen met de daarbij behorende verlaten rivierbedding vormen samen een stroomrug. De bewoning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

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

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

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

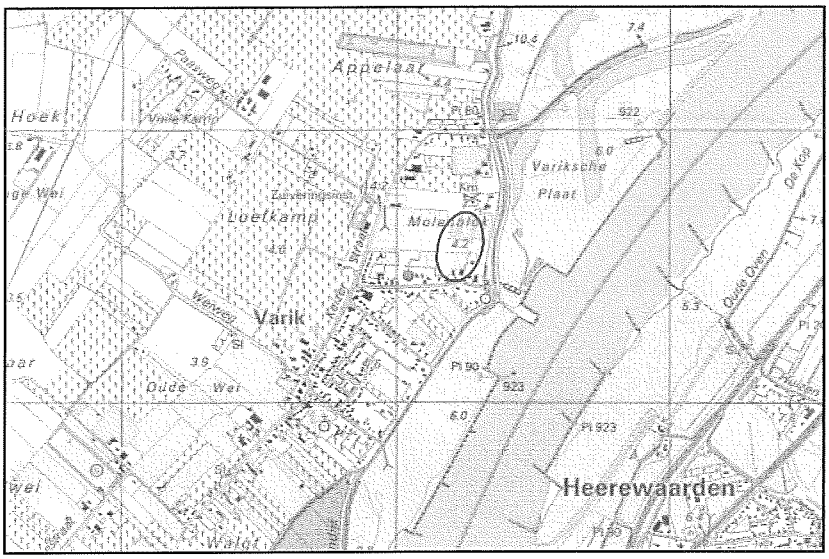
2.4 Bebouwing kern Varik



Figuur 5 Varik rond 1850

De structuur van het dorp wordt gevormd door de twee parallel lopende bebouwingsassen, de Waalbandijk en de Walgtestraat/Keizerstraat. Tussen deze twee assen zijn enkele dwarsverbanden ontstaan; de Grotestraat, de Molenstraat en de Kerkstraat. Hier is nog het meeste van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld van Varik bewaard gebleven.
Aan de dijk bij het voetveer lag de hervormde kerk, ook wel met de naam 'de Dikke Toren' aangeduid.
In de periode van 1850 tot 1940 vond uitbreiding en verdichting van bebouwing plaats aan de langs- en dwarswegen. Aan de dwarsstraat, die vanaf de dikke toren landinwaarts liep, de huidige Kerkstraat, werd een nieuwe hervormde kerk gebouwd. Aan de meest westelijke dwarsstraat verrees een katholieke kerk met bijbehorende pastorie.

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



Figuur 6 Varik rond circa 2000

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

2.5 De molen

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

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

2.6 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Kern Varik 2004
  (vastgesteld 8 september 2005, goedgekeurd 4 april 2006)
- Bestemmingsplan buitengebied 2002
  (vastgesteld 28 maart 2002, goedgekeurd 21 januari 2003)
- Reparatieherziening Bestemmingsplan buitengebied 2002
  (vastgesteld 30 november 2006, goedgekeurd 10 juli 2007)

Het deel waarbinnen de realisatie van burgerwoningen is voorzien heeft als hoofdbestemming Agrarisch gebied.
Overigens is in het bestemmingsplan kern Varik geen molenbiotoop geregeld; na gereedkomen van het bestemmingsplan Molenblok zal een heel klein deel in de noordoosthoek van het bestemmingsplangebied 'Kern Varik' geen beschermingzone molenbiotoop kennen.

3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 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 ruimtevragende 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.

In de Nota Ruimte wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in de bestaande stedelijke gebieden en binnen de bestaande (dorps)kernen in plaats van uitbreiden van de bebouwde gebieden. In het rivierengebied staat veiligheid voorop en moet water voldoende ruimte krijgen. De uiterwaarden krijgen een belangrijkere rol bij het benutten van de natuurlijke bergingscapaciteit. Door waterberging te combineren met natuurontwikkeling wordt tevens het natuurlijke en beeldbepalende open karakter van het rivierenlandschap versterkt. Daarnaast moet er ruimte gevonden worden voor de steeds groter wordende rivierafvoeren. In het kader van de stroomgebiedbenadering worden ontwikkelingen grensoverschrijdend afgestemd.

3.2.2 PKB Ruimte voor de Rivier (2006)

De PKB Ruimte voor de Rivier beschrijft het beleid voor de aanpak van hoogwaterbestrijding. De insteek is rivieren meer ruimte te geven, zodat in 2015 voldaan kan worden aan het vastgelegde beschermingsniveau. Hiervoor zijn een beperkt aantal gebieden gereserveerd voor rivierverruimde maatregelen. Deze gebieden dienen gevrijwaard te worden van (kapitaal) intensieve ontwikkelingen. De Beleidslijn Grote Rivieren betreft een herziening van de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier. De doelstellingen van de beleidslijn zijn gericht op het behouden van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit en het voorkomen van feitelijke belemmeringen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. In de Beleidslijn Grote Rivieren is het afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven in het rivierbed hernieuwd vastgelegd. Voor het afwegingskader

maakt de beleidslijn onderscheid in een 'stroomvoerend regime' en een 'bergend regime'. Het stroomvoerend regime dient bij hoogwater voor zowel waterberging als waterafvoer. Het bergend regime dient bij hoogwater voornamelijk voor waterberging.

3.2.3 Natuurbeschermingswet

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

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

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

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

3.2.4 Flora- en faunawet

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

3.2.5 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 verbindingszones en verwevinggebieden. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt.

3.2.6 Monumentenwet 1988

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

3.2.7 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend. De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en enkele andere wetten. Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek). Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen. Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 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, waaronder de locatie in Varik. Deze locaties zijn voorgedragen aan de provincie. De locatie Molenblok Varik is daarbij toegewezen als Ruimte voor Ruimte-locatie.

3.3.2 Streekplan Gelderland 2005 - Kansen voor de regio's

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

Voor Varik betekent dit, dat er een zogenaamde "ja, mits" benadering geldt voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Eventuele nieuwe bebouwing moet passen in de door de regio vastgelegde, dan wel nieuw vast te leggen, zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking.
De zone langs de rivier maakt deel uit van het zogenaamde 'Groen Blauw Raamwerk' en is op de beleidskaart aangeduid als verbindingszone in het kader van de ecologische hoofdstructuur.

Het Streekplan stelt dat alleen ingeval van de uitvoering van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling op basis van het Pact van Brakkestein er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake kan zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening.

3.3.3 Streekplanuitwerking Zoekzones Stedelijke Functies en Landschappelijke Versterking

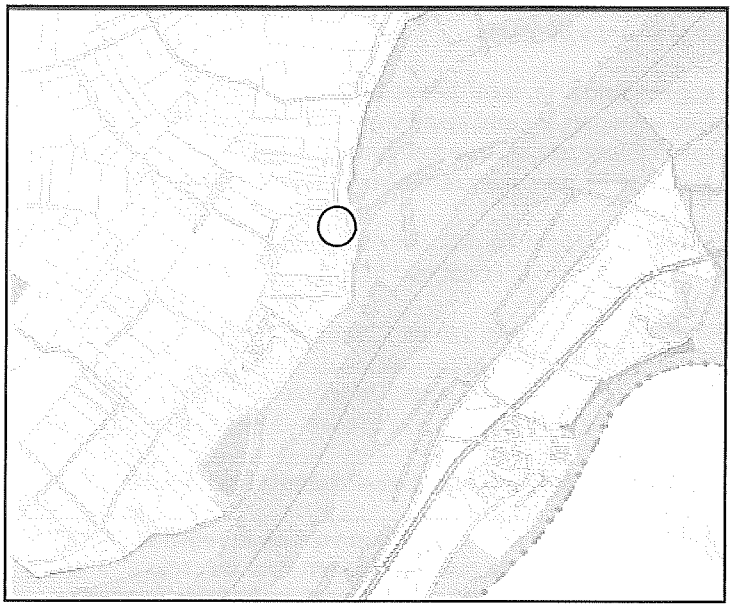
In de sturingsfilosofie van het streekplan wordt veel ruimte geboden voor de in regionaal verband samenwerkende gemeenten. Niet voor niets is de subtitel 'Kansen voor de regio's'. In die filosofie past ook de in regionaal verband afgestemde zoekzones stedelijke functies (wonen en werken) en landschappelijke versterking. Deze zoekzones zijn opgenomen in de 'Streekplanuitwerking Zoekzones Stedelijke Functies en Landschappelijke Versterking', dat op 12 december 2006 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld en in het voorjaar van 2007 in werking is getreden. Aandachtspunten bij de ontwikkeling van de aangegeven locaties zijn:

- De indicatieve taakstelling voor het wonen is 10.000 woningen, uit te gaan van 45% inbreiding en 70% uitbreiding.
- De indicatieve taakstelling voor werken bedraagt 215 ha netto (280 ha bruto) bedrijventerrein.
- Bij de invulling van de zoekzones is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.
- De gemeenten dienen bij uitwerking van plannen binnen de zoekzones in alle gevallen de milieuaspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid nader te onderbouwen.
- Bij uitwerking van de zoekzones dient rekening te worden gehouden met de eventueel aangrenzende stiltegebieden.
- Bij uitwerking van de zoekzones dient rekening te worden gehouden met de gevolgen hiervan voor de provinciale wegen (verkeersafwikkeling, mate van doorstroming, kans op congestie en verkeersveiligheid). Hierbij geldt het principe dat wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de zoekzones leiden tot onaanvaardbare problemen voor de provinciale wegen en het OV, de kosten voor reconstructies om de problemen op te lossen voor rekening is van de gemeente of samenwerkende gemeenten in de regio.
- De aanbevelingen uit het advies in de watertoets van het Waterschap Rivierenland moeten worden toegepast.

De provincie heeft een voortoets verricht naar eventuele significante effecten als gevolg van de geprojecteerde stedelijke functies op Natura 2000-gebieden. Op basis van de uitkomsten van deze voortoets is geconcludeerd dat een passende beoordeling op dit schaalniveau niet kan plaatsvinden. Deze dient plaats te vinden op het niveau van bestemmingsplanherzieningen.

3.3.4 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

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

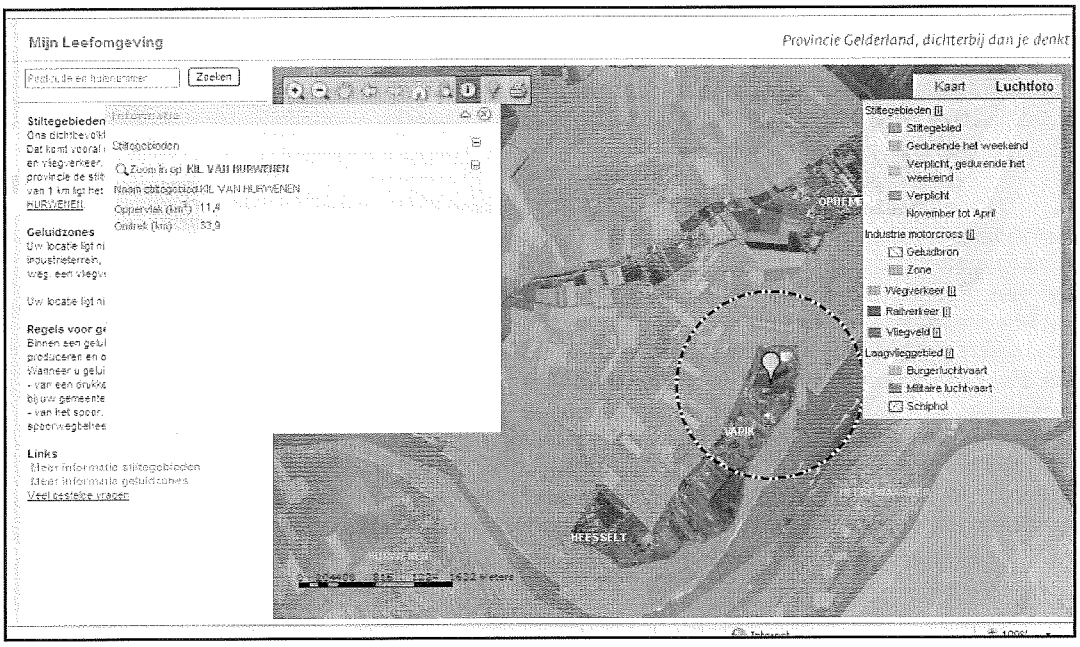


Figuur 7 Ligging plangebied ten opzichte van de EHS (lichtgroen)

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

3.3.4.1 Stiltegebieden

De behoefte aan rust en stilte bij mensen neemt toe, terwijl er sprake is van toenemende geluidsverstoring. Ook voor de dierenwereld is stilte van groot belang. In aansluiting op het Gelders Milieuplan kiest de provincie in het streekplan voor koppeling van het beleid voor stilte aan het beleid voor de natuur. Concreet gebeurt dat door handhaving van de acht bestaande stiltegebieden en toevoeging van vijf grote aaneengesloten delen van de Ecologische Hoofdstructuur van Gelderland (zie themakaart 21 'Stilte'). Met dit beleid speelt Gelderland in op de recent ingezette beleidsvernieuwing op Europees en nationaal niveau (de EU-richtlijn Omgevingslawaai).
Bij ruimtelijke initiatieven in deze gebieden zal de provincie deze voor wat betreft het aspect stilte beoordelen volgens het principe van stand still – step forward. Dat wil zeggen dat het geluidsniveau niet mag toenemen en bij voorkeur dient af te nemen. Gebiedseigen activiteiten, zoals normale agrarische bedrijfsvoering, ondervinden hiervan geen belemmering. De stiltegebieden zijn aangeduid op de Beschermingskaart.



Figuur 8 *Ligging stiltegebied Kil van Hurwenen*

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

In het geval van Molenblok Varik is sprake van de aanwezigheid van één der stiltegebieden, i.c. de 'Kil van Hurwenen'. De locatie Molenblok bevindt zich binnen de uitsnede (zie afbeelding figuur 8) en daarmee buiten de directe restrictieve werking van het fenomeen 'stiltegebied'. Overigens valt, gezien de aard van de ontwikkeling (de herontwikkeling van een intensief gebruikt kassengebied tot een woongebied van in totaal 55 woningen) en de voorgestelde ontsluiting van de locatie *niet* rechtstreeks op de Waalbandijk, niet aannemelijk te maken dat er sprake kan zijn van enige negatieve invloed van de ontwikkeling Molenblok op stiltegebied Kil van Hurwenen.

3.3.5 Gelderse molenverordening

De Molen aan de Waalbandijk nummer 4 valt onder de Gelderse Molenverordening. Op 13 december 1995 hebben Provinciale Staten de wijziging van de Gelderse Molenverordening vastgesteld. De verordening bevat een aantal beschermingsmaatregelen voor molens. De directe omgeving van de molens valt ook onder een beschermend regime, de zogenoemde molenbiotoop. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient hiermee rekening te worden gehouden.

Uitgangspunt bij verdere uitwerking van het plan dient te zijn dat de bouwhoogten van de woningen mogen toenemen naar mate de afstand tot de molen groter wordt. Dit betekent dat rond de 100 meter van de molen zomin mogelijk hoger wordt gebouwd dan de stellinghoogte. Ook bij de invulling van groen en bomen in het plan dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop. In paragraaf 5.5 wordt hier verder op ingegaan.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdopgave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigen-

heid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap. Deze geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijke gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt.

3.4.2 Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland (KWP2)

In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland (KWP2) worden de ambities van de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel en Zaltbommel ten aanzien van het kwalitatief woonprogramma uiteengezet. Het eerste deel van het programma is vrij hard voor de periode 2005-2009.
Voor de periode 2010-2014 is het programma een doorkijk op basis van inzichten van medio 2005. Het programma wordt om de 5 jaar vastgesteld. Uitgangspunt is dat de betrokken gemeenten bouwen voor de regionale woningbehoefte. Doorslaggevend is het realiseren van voldoende sociale woningbouw; het totaal aantal woningen dat gebouwd wordt, staat minder centraal. Voor de gehele periode wordt uitgegaan van circa 19.000 woningen. Kwaliteit van de woning en de omgeving staat centraal in het programma. In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland, komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- meer direct voor ouderen geschikte woningen realiseren; meer meergezinswoningen realiseren;
- meer goedkope koopwoningen realiseren;
- meer betaalbare meergezins huurwoningen realiseren;
- meer dure huurwoningen realiseren;
- met aandeel dure koopwoningen terugbrengen;
- in het buitengebied het woonmilieu 'landelijk wonen' primair te realiseren door middel van functieverandering, hergebruik van bestaande gebouwen en woningsplitsing en secundair door middel van nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen);
- afstemming met programma's en projecten die voortkomen uit de tweede ronde van de ISV;
- circa 19.000 woningen realiseren.

3.4.3 Kwalitatief Woonprogramma Gelderland 2010-2019 (KWP3)

GS van Gelderland hebben eind 2005 het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2) vastgesteld. Het KWP is deel C in het drieluik van het beleidskader 'Keuzevrijheid & Identiteit', Woonvisie Gelderland. Daarmee is het KWP2 een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005 en maakt het sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 deel uit van de provinciale ruimtelijke structuurvisie.
Het KWP2 heeft een doorlooptijd van 2005 tot en met 2014. Het KWP3 beslaat de periode 2010 tot en met 2019. Telkens tien jaar vooruitblikken is nodig vanwege de lange voorbereidingstijd van bouwplannen. In de Woonvisie Gelderland wordt aangegeven dat iedere vijf jaar een nieuw KWP wordt opgesteld. De notitie met uitgangspunten voor het nieuwe KWP3 hebben Provinciale Staten in april 2009 vastgesteld.
In de Statennotitie 'Wonen in Gelderland 2009 - Monitoring van het woonbeleid' is aangegeven dat de zich in het najaar van 2008 aangediende economische recessie begint door te werken in de Gelderse woningmarkt. Als betrokken partijen niets doen kan de woningbouwproductie in Gelderland in de eerstkomende jaren onder een ongewenst laag niveau zakken. Dit kan schadelijk zijn voor het realiseren van de KWP-doelstellingen voor de middellange en lange termijn en kan negatieve sociaal-economische effecten hebben in Gelderland. Extra inspanningen van de regio's, de gemeenten, de provincie en de investeerders (corporaties en ontwikkelaars) zijn nodig om de woningbouwproductie op korte termijn op een goed peil te houden. Daarom is begin 2010 gekomen met aanvullende maatregelen op het woonbeleid (KWP3) om de woningbouw voor de periode 2010 – 2012 op peil te houden.

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. Het KWP3 is gebaseerd op het landelijk woningbehoefteonderzoek, het Woonon-

derzoek Nederland 2006 (WoON 2006). Woningbehoefteonderzoek krijgt vooral betekenis wanneer het is gekoppeld aan een recente bevolkingsprognose. De meest recente prognose is Primos 2007 (dit is de regionale uitwerking van de landelijke CBS-prognose). Bij de referentiecijfers is ervan uitgegaan dat in 2019 in Gelderland het gehele huidige woningtekort is ingelopen.
Aangezien de woningmarkt voornamelijk een regionale markt is, heeft de provincie een analyse op basis van WoON 2006 en Primos 2007 van de woningmarkten van de zes verschillende Gelderse regio's laten maken. Dit heeft geleid tot een "ideaal" woningbouwprogramma voor de zes Gelderse regio's (het Referentiekader), waarmee de woningbehoefte tot 2019 optimaal bediend kan worden.
Jaarlijkse monitoring, tweejaarlijkse evaluatie van het KWP en periodiek aanpassen van de KWP-cijfers aan de meest recente woningbehoeftecijfers zorgen ervoor dat rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen als krimp, vergrijzing en individualisering en met ontwikkelingen in de woningmarkt.

Gedateerd 05 oktober 2010 is gepubliceerd de Statennotitie 'Wonen in Gelderland 2010 – monitoring van het woonbeleid'. De zinsneden die specifiek aan Rivierenland zijn gewijd geven we hieronder weer.

Rivierenland
In het KWP2 is afgesproken dat de gemeenten in Rivierenland van 2005 t/m 2014 een netto groei van de woningvoorraad van 10.000 woningen zouden kunnen realiseren. Uiteindelijk is de woningvoorraad in de eerste vijf jaar met bijna 4.000 woningen toegenomen. De woningbehoefte voor de periode 2010 t/m 2019 is bijna even groot als onder het KWP2, namelijk netto 9.800 woningen. Dat betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van de regionale woningvoorraad met ca. 1.000 woningen. Op 1 januari 2010 waren er ca. 1.000 woningen in aanbouw. Wij verwachten dat de oplevering in 2010 iets onder dit aantal zal uitkomen. Dit zou betekenen dat in Rivierenland in 2010 de productie min of meer overeenkomt met de afspraak in het KWP3.

Op 1 januari 2010 bedroeg de netto harde bestemmingsplancapaciteit bijna 9.200 woningen. Dat betekent dat de regio niet meer zo flexibel is om kansen te benutten op het gebied van herstructurering en transformatie. Het zou verstandig zijn om de harde capaciteit opnieuw te bezien in het kader van de nadere uitwerking van een binnenregionale programmering (ook kwalitatief) en daarbij na te gaan of kansen voor ruimtelijke kwaliteit optimaal worden benut. Wellicht verdient het in een aantal gevallen voorkeur om uitbreidingsplannen in te ruilen voor bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (herstructurering en transformatie). De crisis op de woningmarkt zou bij het bouwen van voldoende woningen en bij het benutten van kansen binnen het stedelijk gebied de komende jaren een belemmering kunnen zijn.
De kwalitatieve resultaten staan samengevat in onderstaande tabel:

Rivierenland	2005	2006	2007	2008	2009	2005 - 2009	KWP2	KWP3
% huur	8	18	-6	11	21	13	31	37
% betaalbaar	20	21	33	29	38	29	42	46
% nultreden	7	12	29	40	28	23	22	74

Wat opvalt:
- het aandeel huur (in de netto groei van de woningvoorraad) is van 2005 t/m 2009 met 13 % achtergebleven bij de afgesproken 31% in het KWP2. Mede vanwege de achterblijvende productie van huurwoningen is het gewenste aandeel in de huur voor de komende jaren toegenomen. In het KWP3 is met de regio afgesproken dat 37% van de netto uitbreiding van de woningvoorraad in de huur plaatsvindt. Omdat het aandeel huur in de woningbouwplannen voor de komende jaren 23% bedraagt, zal de planning in dit opzicht nog wat naar boven moeten worden bijgesteld om op termijn een netto groei van 37% te kunnen realiseren (volgens KWP3 tot ca. 55%). Er zullen immers ook heel wat huurwoningen worden gesloopt en verkocht. De gemeenten en corporaties in de regio Rivierenland zullen een zware inspanning moeten leveren om de afspraak uit te voeren;
- het aandeel betaalbaar (in de groei van de woningvoorraad) is van 2005 t/m 2009 met 29% achtergebleven bij de afgesproken 42% uit het KWP2. In het KWP3 is afgesproken dat de

regio streeft naar 46% betaalbaar van de netto groei. De doelstelling is dan ook weinig veranderd. Wij hopen dat van de SGW voorlopig nog een stimulerend effect uitgaat. Helaas heeft de regio Rivierenland in dit kader een achterstand opgebouwd. De regio heeft echter aangegeven dat ze deze achterstand denkt in te kunnen lopen. Omdat het aandeel betaalbaar in de nieuwbouwplannen slechts 37% bedraagt, zal de regio de planning in dit opzicht nog naar boven moeten bijstellen (volgens het KWP3 tot ca. 55% van de nieuwbouw), om op termijn op een aandeel van 46% betaalbaar van de netto groei uit te kunnen komen. Er zullen immers ook betaalbare woningen worden gesloopt. De regio heeft hier een forse inspanning te leveren.

- het aandeel nultredenwoningen in de nieuwbouw bedroeg van 2005 t/m 2009 23% en daarmee is uitvoering gegeven aan de afspraak in het KWP2 van 22%. De vraag naar nultredenwoningen voor de komende jaren is aanmerkelijk hoger. Rivierenland heeft weliswaar een relatief jonge bevolking, maar de vergrijzing gaat niet aan deze regio voorbij. In het KWP3 is een aandeel nultredenwoningen van 74% afgesproken. Het is moeilijk om de productie van nultredenwoningen in z'n geheel in de nieuwbouw te realiseren. Voor een deel zal de regio zich moeten bedienen van het opplussen van bestaande woningen. Eventueel kan het woningverdeelsysteem als instrument worden ingezet door via labeling meer nultredenwoningen voor ouderen beschikbaar te krijgen. Aangezien de planning voor de komende jaren slechts 19% nultredenwoningen bevat, heeft de regio op dit onderdeel een urgente en forse opgave.

Het Rivierenland is de enige regio die in het kader van KWP3 anno oktober 2010 nog geen afspraken heeft gemaakt over de totstandkoming van een binnenregionale programmering. In de KWP2 periode zijn te weinig woningen gebouwd om te voldoen aan de behoefte en de betrokken bestuurders hadden het gevoel dat de energie eerst moest worden ingezet op het inlopen van achterstanden. De nadruk op het aanjagen van de woningbouwproductie heeft er toe geleid dat momenteel een overmaat aan bouwplannen in ontwikkeling is. Gemeenten richten zich daarbij ook nadrukkelijk op het aantrekken van mensen van buiten om het eigen voorzieningenniveau op peil te houden of te verbeteren. Hoewel er ook in de komende jaren onverminderd behoefte is aan nieuwe woningen raken de gemeenten er steeds meer van doordrongen dat niet alle plancapaciteit gerealiseerd kan worden.

Het is niet mogelijk om rechtstreeks vanuit het KWP3 maatregelen te formuleren. Wel is duidelijk dat temporisering van woningbouw-voornemens in het algemeen aandacht verdient. Daar waar wel concrete woningbouwontwikkeling op de korte termijn aan de orde is dient aandacht te bestaan voor gedifferentieerde bouw/aanbod en dient een inhaalslag nagestreefd te worden ten aanzien van de realisatie van goedkope huurwoningen.

Het plan Molenblok dateert van voor de opzet van de achtereenvolgende provinciale kwalitatieve Woningbouw Programma's (KWP's) en is gestart vanuit, en gestoeld op, een ander beleidsveld, te weten het beleid ten aanzien van Ruimte voor Ruimte. Wel wordt een aantal aandachtspunten uit KWP3 in de ontwikkeling meegenomen; zo heeft de vaststelling dat absoluut en percentueel het percentage goedkope woningen achterblijft bij de ambities ertoe geleid dat binnen het woningaantal van 55 woningen 4 woningen uitdrukkelijk dienen te worden toegevoegd aan de voorraad goedkope woningen.

Gemeentelijk beleid

3.4.4 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 visie aangegeven waar voor de verschillenden kernen de duurzame grenzen of contouren liggen voor stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast is aangegeven waar een kwaliteitsverbetering door middel van een land-

schappelijke 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 visie 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 structuurdrager 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 t.o.v. 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, 94 woningen bedraagt voor de kern Varik.
Het onderhavige plangebied is in de visie opgenomen als locatie waarbinnen herontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan leiden. Hierbij wordt uitgegaan van een capaciteit van 5-12 woningen waarvan 5 woningen uit de ruimte voor ruimte regeling. Als aandachtspunt wordt de hoge archeologische verwachtingswaarde genoemd, waardoor vooraf een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.
De 'Visie W&W 2002-2011' is geen onomkeerbaar uitvoeringsprogramma. De gegevens waarop deze visie is gebaseerd hebben soms een indicatief 'zacht' karakter. De mogelijkheden kunnen door de tijd heen veranderen, waardoor de capaciteit en prioriteiten kunnen wijzigen.

3.4.5 Woonvisie Neerijnen 2010-2025

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

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

Het kunnen behouden en realiseren van voldoende en passende voorzieningen vereist voldoende economisch draagvlak: een voldoende bevolkingsomvang en een diverse bewonerssamenstelling. 'Groei' en 'Ontwikkeling' zijn daarom de centrale thema's in de woonvisie. Groei en ontwikkeling zijn nodig om de bevolkingsomvang te kunnen laten stijgen en diverser van samenstelling te laten zijn. Daardoor kan het gewenste voorzieningenniveau behouden c.q. gerealiseerd worden. En dat is weer voorwaarde om de leefbaarheid van onze mooie (kleine) kernen te kunnen waarborgen. Daarmee is de cirkel rond. 'Behoud door ontwikkeling' is de hoofdstrategie van de woonvisie.
In de kernen Waardenburg, Ophemert en Haaften wordt het zwaartepunt van de bouwtaakstelling over 10 -15 jaar gelegd om het draagvlak voor voorzieningen te kunnen versterken. Er kan

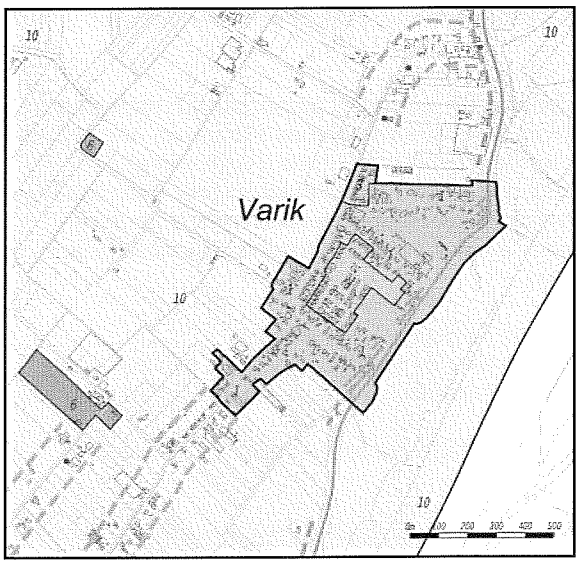
uiteraard geschoven worden tussen de 3 kernen. Gekoppeld aan de woningbouwproductie wordt geïnvesteerd in de realisatie van aantrekkelijke dorpsharten.
Voor de overige kernen wordt er van uit gegaan dat de nieuwbouwproductie van woningen voldoende zou moeten zijn om aan de lokale vraag te kunnen voldoen (met name jongeren, starters, senioren).
Voor Varik is een toename van circa 125 woningen in circa 10-15 jaar te verwachten (bestaande plannen plus extra). Rond 2025 wordt een groei verwacht van het aantal inwoners van 920 naar 1200.

3.4.6 Welstand

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

Om het welstandsbeleid beleidsmatig vast te leggen is een welstandsnota opgesteld. In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.
Uit de welstandsnota blijkt dat gemeente Neerijnen belang hecht aan het behoud van de historische en de visuele waarden van het landschap en de dorpskernen. Nieuwe ontwikkelingen moeten over het algemeen passen in de bestaande beeldkwaliteit en bijdragen aan een verrijking van het culturele erfgoed.
De huidige kwaliteit is het resultaat van eeuwen bouwen en verbouwen, door vooral particulieren met een zekere regie van overheidswege. De zorg voor beeldkwaliteit en cultuurhistorie is ook in de toekomst een opgave voor burgers en gemeente samen. Voor de gemeente is welstand daarbij een belangrijk instrument. Zij bewaakt de ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen: waar het publiek belang in het geding is.

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



Figuur 9 Welstandsnotakaart

Het behoud van het karakter van de historische dorpsgebieden is van groot belang voor de identiteit van de kernen en de gemeente Neerijnen als geheel. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en het samenhangende architectonische karakter van de gevels anderzijds. Bouwplannen dienen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken zoals openheid, relatie met het landschap, doorzichten e.d. benaderd te worden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal, kleur en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande woningen ontworpen moeten worden. De gebiedkenmerken kunnen met de nodige terughoudendheid in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt.
Voor het historisch dorpsgebied geldt Welstandsniveau 1, dat wil zeggen een zware toetsing. Over alle regulier vergunningsplichtige plannen wordt advies gevraagd aan de welstandscommissie.

Het overige deel van de locatie valt binnen het gebiedthema "Buitengebied" met de nadere specificatie "Dijkbebouwing buiten de bebouwde kom". De dijkbebouwing is nauw verbonden met de karakteristiek van het rivierenlandschap en heeft grote landschappelijke en vaak ook een cultuurhistorische waarde. Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk herstel van het landschappelijke en architectonische beeld van de dijkbebouwing. Ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving zijn namelijk meestal goed zichtbaar en kunnen de belevingswaarde van het landschap aantasten. Dit geldt in hoge mate voor het gebruik en de inrichting van de erven die vanaf de dijk in het zicht liggen. Gestreefd wordt naar behoud van het groene en open karakter van deze erven.
Dijkbebouwing bestaat uit individuele gebouwen, die solitair voorkomen en ook in kleine reeksen. In de welstandsnota wordt dijkbebouwing getypeerd als bebouwing die meestal bestaat uit één bouwlaag met een forse kap. Het beleid is gericht op het behoud van het afwisselende beeld van de dijklinten. Bij de toevoeging van nieuwe dijkbebouwing streeft de gemeente naar eigentijdse architectuur, die past bij het historische dijklandschap.

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

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

3.4.7 Beleidsnota archeologie

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

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

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

Het tekstgedeelte van het rapport geeft de inhoudelijke onderbouwing voor de kaartbeelden. De bijbehorende basisinformatie is afkomstig uit verschillende archieven en databestanden. Voor de bronnen van de historische informatie wordt verwezen naar de literatuurlijst in het rapport. Zonder een gemeentebrede benadering van de archeologische problematiek is het gevaar groot dat de aandacht wordt versnipperd over individuele plangebieden, waardoor van een integrale afweging van archeologische belangen geen sprake kan zijn. Vanuit die optiek biedt een inventarisatie van het hele gemeentelijke grondgebied grote voordelen. Voor het eerst beschikt de gemeente namelijk over een samenhangend beeld van de omvang en kwaliteit van de nog aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.
Met de vaststelling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad hoeft er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gebieden met een lage verwachting worden pas vanaf één hectare vergunningsplichtig gesteld.
Bij toekomstige ontwikkelingen op plaatsen met een reeds bekende archeologische waarde (de zogenaamde AMK-terreinen) en de historische dorpskernen zal verstoring van de diepere ondergrond zoveel mogelijk moeten worden voorkomen of beperkt. Bij ingrepen vanaf 100 m² zullen deze waardevolle gebieden zelfs aan een (bureau)onderzoek en nadere afweging onderworpen moeten worden. Waar behoud in de bodem niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium inzichtelijk moeten worden gemaakt voor alle partijen die betrokken zijn bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

3.4.8 Beleid inzake externe veiligheid

De gemeente Neerijnen wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid (EV). Om die verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Neerijnen de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De gemeente Neerijnen legt de nadruk op de uitbreiding van woonkernen, maar daarnaast wordt ook plaats geboden voor uitbreiding en vestiging van lokale ondernemingen. Op

basis van de aard en de omvang van risicobronnen in de nabijheid van kwetsbare functies kan worden gesteld dat de gemeente momenteel een relatief laag risicoprofiel heeft. Dit wil de gemeente zo houden. Het doel van de beleidsvisie is om een toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De beleidsvisie focust op nieuwe situaties. De essentie van de visie is weergegeven aan de hand van beleidsuitspraken op verschillende niveaus; algemene uitgangspunten, generieke beleidsuitspraken, gebiedsspecifieke beleidsuitspraken voor de meest risicovolle bedrijven en beleidsuitspraken voor overige risicoveroorzakende activiteiten. De opbouw impliceert een steeds verdergaande uitwerking, waarbij ook voorgaande stappen van toepassing zijn. Voor de genoemde risicovolle bedrijven en de overige risicoveroorzakende activiteiten gelden bijvoorbeeld ook de algemene uitgangspunten en de generieke uitspraken. Algemene uitgangspunten bij het opstellen van de beleidsvisie externe veiligheid:

- De gemeente houdt zich aan de geldende wet- en regelgeving en anticipeert op nieuwe beleidsontwikkelingen, zoals op het gebied van transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.
- De gemeente richt zich wel op het stimuleren van bedrijvigheid, maar niet op het aantrekken van bedrijven met een groot externe veiligheidsrisico. Wettelijke voorschriften alsmede de vastgestelde ambities zullen nadrukkelijk rond de eventuele vestiging van dergelijke bedrijven aan de orde komen.
- Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerreinen en landelijk gebied.
- De beleidsvisie moet aansluiten bij de vigerende gedachten over ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente.

Generieke beleidsuitspraken:

- Risicobronnen en (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden zoveel mogelijk gescheiden.
- In woongebieden en in landelijk gebied worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Gebiedseigen en functiegerelateerde bedrijven meteen beperkte risicobelasting kunnen eventueel gemotiveerd worden toegestaan.
- Op bedrijventerreinen accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime dan in woonwijken. Op deze terreinen is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
- Bij het beoordelen van risicosituaties rondom risicovolle bedrijven, transportassen en buisleidingen worden het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken.
- Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, hebben bronmaatregelen de voorkeur boven effectmaatregelen.
- De gemeente wil op de hoogte zijn van de risico's en de effecten op haar grondgebied en neemt op basis hiervan maatregelen.

Gebiedsspecifieke beleidsuitspraken voor de meest risicovolle bedrijven (zogenaamde 'Bevi-bedrijven'):
Voor woongebieden:

- In woongebieden worden in de directe nabijheid van bestaande risicovolle bedrijven geen nieuwe objecten toegestaan. In een ruimer gebied, het zogenaamde invloedsgebied rondom het risicovol bedrijf, worden objecten onder voorwaarden toegestaan.
- In woongebieden is de komst of uitbreiding van risicovolle bedrijven niet toegestaan.

4 Onderzoeksresultaten

4.1 Inleiding

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt is het wettelijk verplicht een aantal onderzoeken uit te voeren. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de resultaten van het bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, de natuurtoets, de watertoets en de milieuaspecten.

4.2 Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek is uitgevoerd voor de locatie Kerkstraat 2 en voor de locatie Waalbandijk 6. Allereerst is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek op de locatie Kerkstraat 2 bleek dat de omvang van de verontreiniging dermate beperkt en de gemeten gehalten relatief zo laag waren, dat er geen aanleiding is tot het doen van vervolgonderzoek.
Voor de locatie Waalbandijk 6 bleek wel aanvullend onderzoek noodzakelijk. Tijdens het verkennend onderzoek bleek dat er ter plaatse van de ondergrondse olietank een sterke verontreiniging met minerale olie in zowel grond als grondwater aanwezig te zijn. Ter plaatse van boring 20 (voormalige slootbodem, traject 1,5 – 2,0 meter beneden maaiveld) werd een zware verontreiniging met zware metalen aangetroffen. Voor het bovengrondmonster MMA 6 ter plaatse van de deellocatie oude kas/nieuwe kas was een aanvullende analyse nodig op pesticiden.

In het aanvullend onderzoek is bepaald tot waar, zowel in horizontaal als verticaal vlak, de sterke verontreinigingen zich uitstrekken. Na het afperken van de verontreiniging kan namelijk de ernst en urgentie van saneren worden bepaald. In het aanvullend bodemonderzoek zijn tijdens de boringen zintuiglijke waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van verontreinigde stoffen. De waargenomen kenmerken zijn vermeld in onderstaande tabel.

Boring	Maximale boordiepte (m -mv)	Bodemlaag (m -mv)	Zintuiglijk waargenomen Verontreinigingskenmerken
101	3,1	1,15-1,5	Zwakke olie-water reactie
102	5,0	0,7-1,2	Matige olie-water reactie
		1,2-1,9	Zwakke olie-water reactie
106	2,8	1,65-2,4	Brokken puin/ sliblaag
107	3,0	0,0-0,3	Brokken puin/ opgebracht
		1,75-2,5	Brokken puin/ sliblaag
108	2,8	0,0-0,4	Brokken
109	2,6	0,0-0,75	Brokken puin/ opgebracht
		0,75-2,1	Matig puinhoudend/ opgebracht
		2,1-2,25	Brokken puin, slib laagje
110	2,7	0,0-0,4	Brokken puin
112	3,0	0,0-0,4	Brokken puin
113	2,7	0,0-0,35	Brokken puin
114	2,5	0,0-0,3	Resten puin/ opgebracht
116	2,6	0,0-0,35	Sporen puin

Tabel 1 Zintuiglijk waargenomen verontreinigingskenmerken

Voor wat betreft de bovengrondse dieselolietank zijn in het aanvullend bodemonderzoek de volgende waarnemingen gedaan. Het verticaal afperkende monster M102 (traject 1,9-2,4 m-mv, boring 102) laat alleen nog een lichte verontreiniging zien van tolueen en xylenen. In dezelfde boring, is in het traject van 1,2-1,7 m-mv een sterke verontreiniging aan minerale olie aangetroffen. In de stroomafwaarts geplaatste boring 101 is een lichte verontreiniging aangetoond met minerale olie. Tevens is in deze boring (nummer 101, filtertraject 1,0-3,0 m-mv) een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen in het grondwater. In de overige horizontaal en verticaal afperkende peilbuizen zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Ter plaatse van de voormalige slootbodem zijn in het kader van het aanvullend bodemonderzoek, om de aangetroffen verontreiniging horizontaal af te perken, 13 boringen geplaatst. In 8 boringen is een sliblaag aangetroffen. Op deze sliblaag van de boringen is een analyse op zware metalen uitgevoerd. Slechts in 1 boring (boringnummer 108, traject 2,0-2,4 m-mv) is een lichte verontreiniging aan zink aangetroffen. In de overige boringen zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Op basis van de uitkomsten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van de bovengrondse dieseltank sterk verontreinigd is met minerale olie. Ter plaatse van de voormalige slootbodem is de grond lokaal sterk verontreinigd met zware metalen. Door middel van het uitgevoerde aanvullend onderzoek blijkt het niet te gaan om een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het bodemvolume dat de interventiewaarde overschrijdt is minder dan 25 m3 vaste bodem en/ of 100 m3 grondwater. In de zin van de wet Bodembescherming is derhalve geen sprake van een saneringsnoodzaak. Aanbevolen wordt om de aangetroffen sterke verontreiniging met minerale olie en zware metalen in de grond onder milieukundige begeleiding te ontgraven en af te voeren naar een daartoe erkende verwerker.

Naar verwachting zal er ter plaatse van boring 20 (voormalige slootbodem, traject 1,55-2,2 m-mv) circa 5 m3 licht tot sterk met zware metalen verontreinigde grond vrijkomen.
Voor wat betreft de aangetroffen licht tot sterk met minerale olie verontreinigde grond ter plaatse van de bovengrondse dieselolietank wordt aanbevolen deze te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker. Het bodemvolume welke de interventiewaarde overschrijdt wordt geschat op maximaal 15 m3. Tevens zal er circa 10m3 licht verontreinigde grond worden ontgraven. Ten behoeve van het verwijderen van het verontreinigde grond zal ten tijden van de grondsanering een bronnering uitgevoerd dienen te worden. Op deze manier zal in den droge ontgraven kunnen worden. De grondwaterstand ten tijde van onderzoek is geschat op circa 1,0 m-mv. Tevens zal een drainagestreng op circa 1,9 m-mv worden aangebracht waaruit eventueel na afloop van de grondsanering nog meer grondwater kan worden onttrokken wanneer noodzakelijk. Vooralsnog wordt er van uit gegaan dat de bronnering ten behoeve van de grondsanering voldoende is om de verontreiniging welke gemeten is in het grondwater te verwijderen.

4.3 Archeologisch onderzoek

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

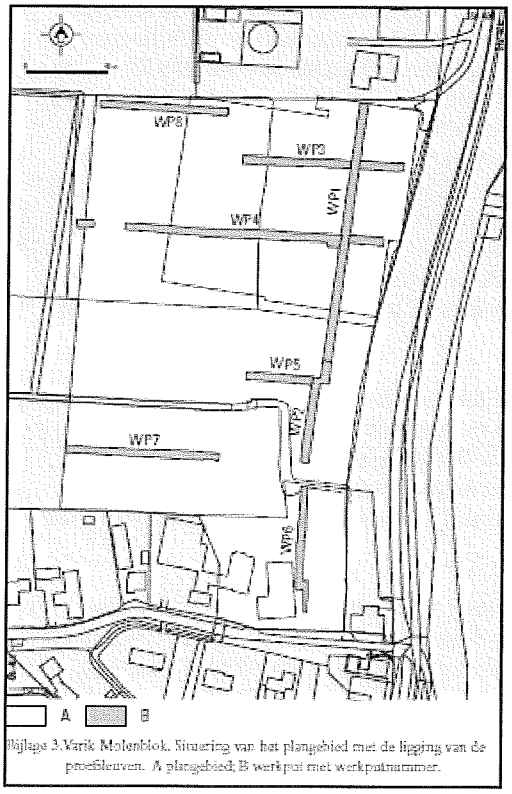
Het verkennend archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd heeft bestaan uit een booronderzoek in combinatie met een oppervlaktekartering. In de boringen zijn geen vondsten gedaan en er zijn ook geen oude bewoningslagen of oude vegetatiehorizonten aangetroffen. Tijdens de oppervlaktekartering in een moestuintje van het erf van het perceel aan de Kerkstraat 2 was de vondstzichtbaarheid redelijk. Het aan de oppervlakte liggende materiaal bestond voornamelijk uit algemeen voorkomend XVII-XVIIIe eeuws aardewerkmateriaal.

Verder zijn aangetroffen:
- een deel van een Pijpaarden pijpensteel (mogelijk XVIIIe-eeuws);
- een stuk lichtblauw glas (mogelijk XXe-eeuws);
- enig materiaal uit de Middeleeuwen (een mogelijke scherf van de hals van een witte steengoed-kan en een scherf van mogelijk zogenaamd Grijs aardewerk).

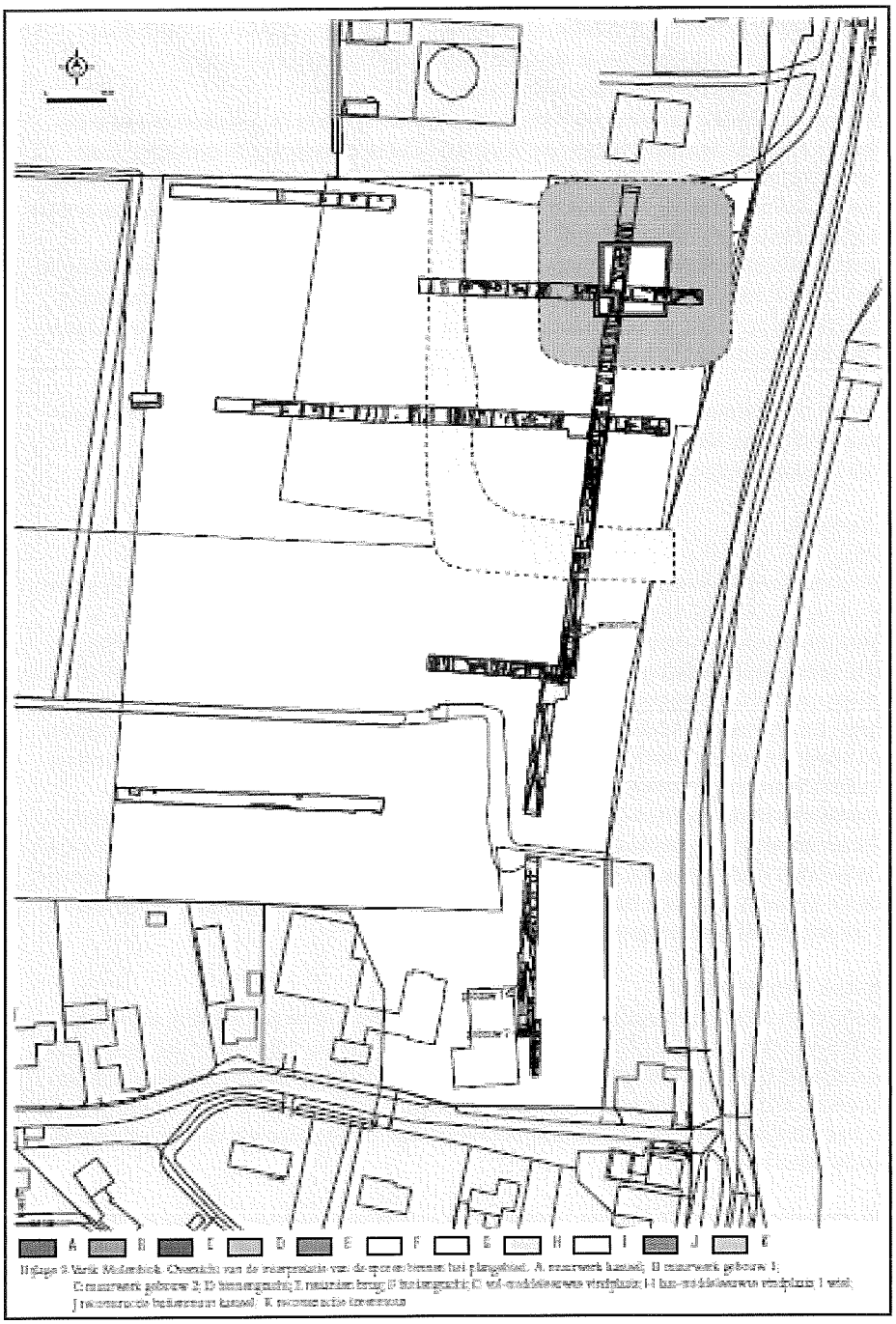
De hier aangetroffen scherven komen voor in grond die waarschijnlijk met ophogings- of organisch materiaal van elders is aangevoerd. De vondsten zijn gedetermineerd en geregistreerd.

In de rapportage van het verkennend onderzoek is geconcludeerd dat de bodem van het plangebied archeologisch geen verrassingen herbergt. Het terrein maakt deel uit van de oude uiterwaarden en komgronden van het stroomgebied van de Waal en ligt voor een deel aan de voet van een zwaar dijklichaam dat de laaggelegen gebieden rond Varik tegen het water van de rivier moet beschermen. In de ondergrond zijn tijdens het steekproefsgewijs boren in de bodem vooralsnog geen sporen van bewoning aangetroffen, noch zijn ter plaatse archeologische indicatoren aangetroffen die op menselijke activiteiten wijzen.

Uit nader bureauonderzoek en uit informatie die is verstrekt door derden is, nadat het archeologisch onderzoek was uitgevoerd, gebleken dat ter plaatse van de (tijdens het onderzoek nog aanwezige) kassen mogelijk het 'Huis te Varik' heeft gestaan. Om uit te sluiten dat bij grondwerkzaamheden eventuele resten van fundamenten van Huis te Varik beschadigd zouden worden, is in de zomer van 2006 aanvullend een grondradaronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de kassen binnen het plangebied in de ondergrond fundamenten aanwezig zijn welke mogelijk van Huis te Varik zijn. Ook indiceert dit onderzoek (dat is uitgevoerd door ACVU) dat er mogelijk een middeleeuwse vindplaats aanwezig is in het gebied. Op basis van de uitkomsten van het verrichte onderzoek is besloten proefsleuven te graven ter plaatse van de mogelijke vindplaatsen. Het proefsleuvenonderzoek had ten doel uit te wijzen welke archeologische waarden zich exact in de ondergrond bevinden.
Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de maand april 2007.



Figuur 10 *Ligging plangebied en situering proefsleuven*



Figuur 11 *Interpretatie van de gevonden sporen binnen het plangebied*

De volgende aanbevelingen zijn op basis van het proefsleuvenonderzoek gedaan:

- aanbeveling ten aanzien van vindplaats Huis Varik:

De vindplaats Huis Varik is behoudenswaardig. De sporen van de Huis Varik omvatten het kasteeleiland met daar op Huis Varik, de slotgracht, de voorburcht en de voorburchtgracht. De totale omvang van deze vindplaats binnen het plangebied is 1,04 ha (115 x 90 m). De afmeting van de hoofdburcht is ca 21 x 21 m, inclusief de slotgracht is dit 36 x 36 m (0,13 ha). Door de goed bewaarde organische resten is het kasteelterrein uitermate kwetsbaar voor verlagingen van de grondwaterstand. Aan het bevoegd gezag (gemeente Neerijnen) wordt aanbevolen de vindplaats als geheel te beschermen. Indien dit niet mogelijk blijkt dan dienen de resten opgegraven

te worden. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat het opgraven van de hoofdburcht en de slotgracht aanzienlijk duurder is dan het opgraven dan de voorburcht.

- aanbeveling ten aanzien van de zuidelijke vindplaats:

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

De uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek heeft in zeer belangrijke mate het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie Molenblok bepaald.
Dit is verwerkt in dit bestemmingsplan Molenblok Varik.

4.4 Natuurtoets

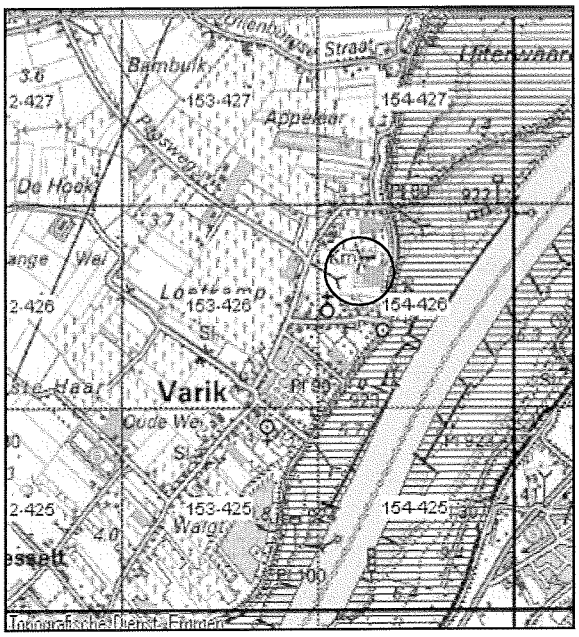
4.4.1 Inleiding

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. De nieuwe Natuurbeschermingswet vormt het wettelijk kader voor Natura 2000 gebieden (de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) en Beschermde Natuurmonumenten. De Vogel- en Habitatrichtlijn beogen de biologische diversiteit op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen. De bescherming van Natura 2000 gebieden vindt plaats door ingrepen met mogelijke (negatief) significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied niet toe te staan, tenzij een vergunning kan worden verkregen. Projecten of handelingen buiten Natura 2000 gebieden moeten worden getoetst op negatieve gevolgen door externe werking. 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.

4.4.2 Europese Vogelrichtlijn

De Europese vogelrichtlijn regelt de bescherming van vogelsoorten door aanwijzing van zogenaamde Speciale Beschermingszones. De beschermingszones zijn vastgelegd in aanwijzingsbesluiten. In de aanwijzingsbesluiten Vogelrichtlijngebieden worden de kwalificerende soorten vermeld. Kwalificerende soorten zijn soorten waarvan geregeld meer dan 1% van de biogeografische populatie in het aangewezen gebied verblijft of waarvoor het gebied tot de vijf belangrijkste gebieden in Nederland behoort.

Het dichtstbijzijnde Vogelrichtlijngebied bij de locatie is de Waal, welke direct achter de Waalbandijk ligt. Dit gebied is aangewezen voor de kwalificerende soorten: Kleine zwaan, Kolgans, Grauwe gans, Smient en Kwartelkoning. Deze soorten zijn -met uitzondering van de Kwartelkoning - wintergasten die het gebied als foerageer- en rustgebied gebruiken. Voor de Kwartelkoning geldt dat de Waal tot één van de vijf belangrijkste broedgebieden in Nederland behoort. Andere soorten waarvoor de Waal is aangewezen zijn Fuut, Aalscholver, Kleine zilverreiger, Brandgans, Krakeend, Pijlstaart, Slobeend, Tafeleend, Kuifeend, Nonnetje, Slechtvalk, Porseleinhoen, Meerkoet, Kievit, Grutto en Wulp.



Figuur 12 *Ligging plangebied (zie cirkel) ten opzichte van Vogelrichtlijngebied de Waal (blauw gearceerd)*

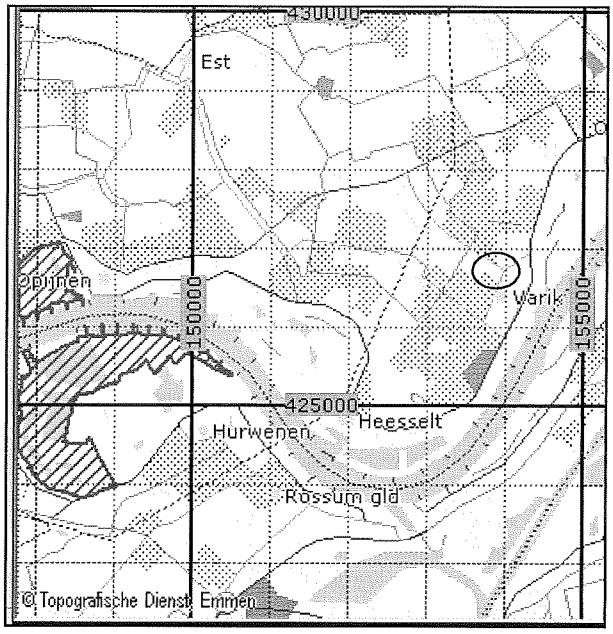
Het plangebied bestaat gedeeltelijk uit intensief gebruikt agrarisch grasland en daarom is het niet uit te sluiten dat enkele soorten, waaronder ganzen, het plangebied als foerageergebied gebruiken. De ligging van de huidige bebouwing in het plangebied verstoort in een hoge mate de waarde van het gebied als foerageergebied. De waarde als foerageergebied wordt daardoor (zeer) beperkt. Binnen het Vogelrichtlijngebied de Waal is echter voldoende foerageer-gebied aanwezig. Een afname van graslanden die als foerageergebied buiten het Vogelrichtlijngebied gebruikt worden, heeft dan ook geen effect op soorten waarvoor Vogelrichtlijngebied de Waal is aangewezen. Voor de soorten als Slechtvalk, Kwartelkoning (beiden geen relatie met intensief agrarisch gebied), Porseleinhoen (moerasvogel), Kievit, Grutto en Wulp vormt het plangebied geen geschikt leefgebied. Deze weidevogels komen voor in een meer open agrarisch gebied.

Gezien de korte afstand tussen plangebied en Vogelrichtlijngebied is toetsing van externe effecten, zoals verstoring van belang. Met name de geplande bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van vogels (bijvoorbeeld door geluidsoverlast). Het Vogelrichtlijngebied is ter hoogte van het plangebied sterk verruigd. Het is om die reden geen belangrijk foerageergebied foeragerende ganzen, zwanen en eenden. Deze soorten evenmin gevoelig voor verstoring door geluid (website MinLNV). Hierdoor blijven negatieve effecten uit. Soorten waarvoor het Vogelrichtlijngebied de Waal is aangewezen en die wel gevoelig zijn voor verstoring zijn, zijn de Grutto, de Wulp en de Kleine Zilverreiger. Voor de Wulp en Grutto is het Vogelrichtlijngebied ter hoogte van het plangebied, gezien de mate van verruiging, van beperkte waarde als foerageer- en pleisterplaats.
De Kleine zilverreiger is gevoelig voor verstoring van mensen. In de huidige situatie vindt verstoring door onder andere wandelende mensen op de Waalbandijk reeds plaats. Voor de Kleine zilverreiger zal het Vogelrichtlijngebied ter hoogte van het plangebied dan ook vrijwel geen waarde hebben. Dit alles in acht genomen, zal verstoring van vogels door de realisatie van woningbouw in het plangebied zeer beperkt zijn, maar is niet geheel uit te sluiten.

Uit voorgaande blijkt dat door de ontwikkeling slechts minimale verstoring van vogels zal optreden. De eventuele negatieve effecten zullen zeker niet significant zijn. Hierover is overleg gepleegd met de provincie Gelderland.

4.4.3 Europese Habitatrichtlijn

De Europese Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van habitattypen (natuurtypen) en soorten waarvoor Europa op mondiaal niveau een bijzondere verantwoordelijkheid draagt. In dit kader zijn voor de Habitatrichtlijn Speciale Beschermingszones (SBZ) aangemeld voor bijzondere habitatten 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.
Ruimtelijke ingrepen zoals de uitbreiding van Varik dienen getoetst te worden op negatieve effecten op soorten en habitattypen waarvoor het gebied is aangewezen. Wanneer het plangebied buiten een Habitatrichtlijngebied ligt, moet de externe werking van de ingreep worden getoetst.

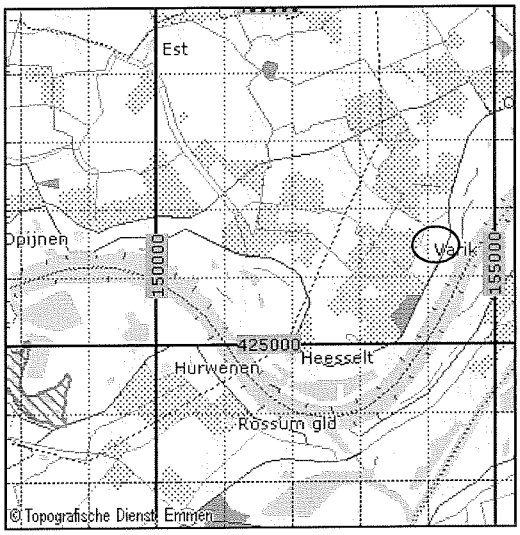


Figuur 13 *Ligging plangebied (zie ovaal) t.o.v. Habitatrichlijngebied (rood gearceerd)*

De habitattypen waarvoor Rijswaard en Kil van Hurwenen zijn aangemeld zijn beide kenmerkend voor het rivierecosysteem. Door de binnendijkse ligging van het plangebied op ruime afstand van Rijswaard en Kil van Hurwenen, zijn effecten op Rijwaard en Kil van Hurwenen door de geplande ingrepen te Varik uit te sluiten. Rijswaard en Kil van Hurwenen is aangemeld voor de Kamsalamander. De soort is voor de voortplanting afhankelijk van wateren. In het plangebied is water alleen aanwezig in de vorm van sloten, gelegen in intensief agrarisch gebied. Aangezien binnen het plangebied geen geschikte habitat aanwezig is en verstoring gezien de afstand niet aan de orde is, zijn negatieve effecten op de Kamsalamander als gevolg van de uitbreiding van Varik uit te sluiten. Tussen het plangebied en Rijswaard en Kil van Hurwenen bestaan geen ecologische relaties en van verstoring is evenmin sprake. De ontwikkelingen hebben dan ook geen significant negatief effect op het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied. Nadere toetsing is niet aan de orde.

4.4.4 Beschermde natuurmonumenten

Het plangebied maakt geen deel uit van een Beschermd Natuurmonument. Het meest nabijgelegen Beschermd Natuurmonument is Kil van Hurwenen, gelegen bij de plaats Hurwenen. Aangezien dit Beschermde Natuurmonument is gelegen binnen de begrenzing van Habitatrichtlijngebied Rijswaard en Kil van Hurwenen, is per 1 oktober 2005 de Status als Beschermd Natuurmonument vervallen. Nadere toetsing is niet aan de orde.



Figuur 14 *Ligging plangebied (zie ovaal) ten opzichte van Natuurbeschermingswetgebied (groen, en groen gearceerd)*

4.4.5 Conclusie

Gebiedsbescherming

De effecten van de aanleg van de nieuwe woonwijk op beschermde natuurgebieden zijn getoetst. Uit de toets blijkt dat wat betreft de gebiedsbescherming kan het volgende worden geconcludeerd:

- het plangebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden. Significante negatieve effecten op Natuurbeschermingswetgebieden (waaronder Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) zijn uitgesloten;
- het plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Het is niet aannemelijk dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS worden aangetast;
- het plangebied is niet gelegen in aangewezen foerageergebied voor ganzen en smienten.

Soortbescherming

Wat betreft soortbescherming kan het volgende worden geconcludeerd:

- in het plangebied zijn geen beschermde vissen, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vaatplanten van categorie 2/3 te verwachten.
- vleermuizen (Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis) gebruiken het plangebied mogelijk als foerageergebied. In de nabije omgeving zijn voldoende uitwijkmogelijkheden. Daarnaast foerageren deze soorten ook in bebouwd gebied. De gunstige staat van instandhouding van vleermuizen zal dan ook niet in gevaar komen.
- in het plangebied komen broedvogels voor die streng beschermd zijn volgens de Flora- en Faunawet. Het slopen van gebouwen en verwijderen van beplanting dient buiten het broedseizoen te gebeuren indien hierbij broedvogels worden verstoord. Wanneer verstoring van broedvogels wordt voorkomen is het aanvragen van een ontheffing niet nodig.
- de zorgplicht brengt de verplichting met zich mee om voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In dit kader worden mitigerende maatregelen voorgesteld.

Eindconclusie
Indien bovengenoemde maatregelen in acht worden genomen, zijn er vanuit het oogpunt van de natuurwetgeving geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

4.5 Waterparagraaf

4.5.1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt in deze waterparagraaf de omgang met water besproken. Het betreft de omgang met water voor de woningbouwlocatie Molenblok te Varik.

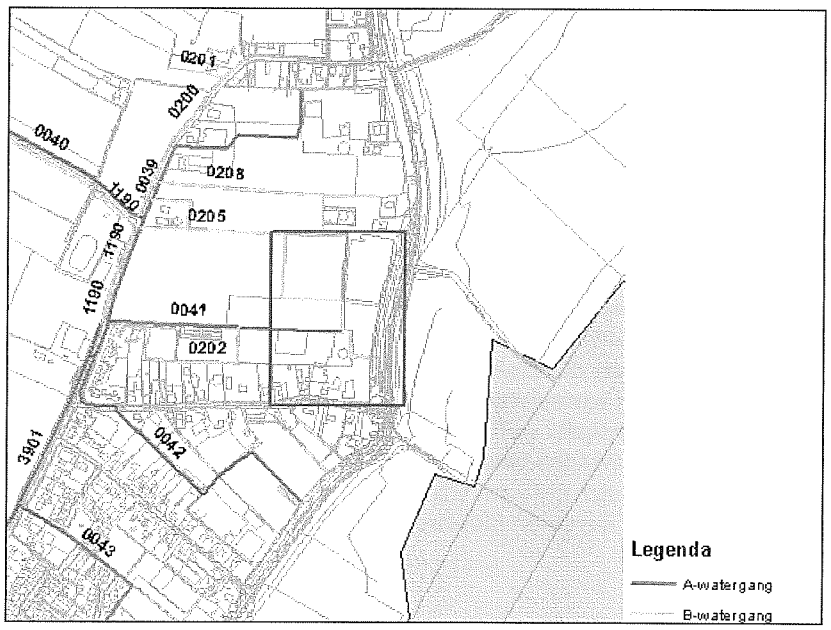
4.5.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de dorpskern Varik (gemeente Neerijnen), tegen de Waalbandijk aan. Op de locatie waren een glastuinbouwbedrijf en een melkveehouderij gevestigd. Na verplaatsing van beide bedrijven is er 4,2 ha beschikbaar voor ontwikkeling. Er is een plan ontwikkeld voor de bouw van 55 woningen op deze locatie waarvan 5 Ruimte voor Ruimte-woningen.

Bodemopbouw
Het maaiveld in de omgeving van en ter plaatse van het plangebied ligt globaal op circa 4,2 m +NAP. De toekomstige maaiveldhoogte van het plangebied zal liggen op minimaal 4,45 m +NAP. De bovengrond bestaat tot circa 0,3 à 0,5 m –mv uit humeuze, zware zavel en lichte klei (teelaardelaag). Hieronder komt tot circa 0,75 m -mv gerijpte lichte klei voor. De ondergrond (vanaf circa 0,75 m –mv) bestaat tot circa 1,6 à 1,8 m –mv uit minder gerijpte zware komklei.

Grondwater
De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is op circa 0,4 à 0,7 m –mv gelegen, de GHG is geschat op 3,75 m+NAP. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op circa 1,6 à 2,3 m –mv.
Gezien de ligging vlak achter de Waalbandijk is het gebied kwelgevoelig. Afwatering van het plangebied vindt nu plaats via enkele kwelsloten. Binnen het plangebied is infiltratie mogelijk mits grondverbetering toegepast wordt en er rekening gehouden wordt met periodiek hoge grondwaterstanden.

Oppervlaktewater
Langs het plangebied ligt een aantal watergangen van het waterschap, zie onderstaande figuur. Het betreft voornamelijk B-watergangen. Het zomerpeil in het peilgebied ligt op 3,20 m+NAP.



Figuur 15 Ligging watergangen plangebied

4.5.3 Beleidskader

Richtinggevend is het algemene waterbeleid dat beschreven staat in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Waterbeheersplan van het waterschap Rivierenland. In het kort schrijven al deze plannen het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel) voor. De twee principes voor duurzaam waterbeheer zijn de volgende zogenaamde tritsen:

- vasthouden, bergen en (vertraagd) afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsvoorzieningen. Pas als vasthouden en bergen niet mogelijk is, wordt het water vertraagd afgevoerd. De trits houdt ook in dat grondwater niet wordt afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In het kader van de watertoets is meerdere malen overleg gevoerd met het waterschap Rivierenland en de gemeente Neerijnen over de uitgangspunten voor inrichting. In bijlage 2 is het besprekingsverslag opgenomen waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling vermeld zijn. Later zijn nog diverse bijeenkomsten met de gemeente en het waterschap geweest, onder andere over het dimensioneren van de berging.

4.5.4 Kansen en knelpunten ten aanzien van water in het plangebied

In tabel 2 worden de kansen en knelpunten ten aanzien van water in het plan Molenblok weergegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Ja	- De oostzijde van het plangebied is gelegen tegen een primaire waterkering (Waalbanddijk)
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Ja	- Regionale en lokale wateroverlast moet worden voorkomen - Conform WB21 is de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' van toepassing
Riolering	Ja	- Geen afvoer hemelwater van schoon verhard oppervlak richting RWZI - Doelmatige verwijdering conform waterkwantiteit- en waterkwaliteitstrits ('schoonhouden-scheiden-zuiveren')
Watervoorziening	Nee	- Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied
Volksgezondheid	Ja	- Minimaliseren risico op watergerelateerde ziekten en plagen - Er dient rekening gehouden te worden met het vermijden van risico's voor invallen en verdrinking
Bodemdaling	Ja	Op basis van de bekende bodemopbouw bestaat het risico op zetting van de bodem.
Grondwateroverlast	Ja	- Voldoen aan ontwaterings- en drooglegginsnormen. Indien nodig ophoging van maaiveld - Geen extra kwel aantrekken.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant?	Toelichting
Waterkwaliteit (oppervlaktewater en grondwater)	Ja	- Nadelige effecten op de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater door vertraagde afvoer van hemelwater van verhard oppervlak moeten worden voorkomen - Toepassen van beslisboom aan- en afkoppelen verhard oppervlak provincie Gelderland - Voorkomen van doodlopende watergangen
Verdroging	Nee	- Door hemelwater vast te houden in en rondom het plangebied is er geen sprake van versnelde afvoer uit het plangebied.
Aquatische natuur	Ja	- Langs oevers of in open water kunnen mogelijk water- of vochtgebonden organismen migreren; - Bij open water: voldoende waterdiepte voor ecologisch evenwicht.
Beheer en Onderhoud	Ja	- Bij inrichting moet rekening worden gehouden met geldende onderhouds- en beheerseisen van waterschap en gemeente.

Tabel 2 Relevantie waterhuishoudkundige aspecten

De doelen en maatstaven van de relevante waterhuishoudkundige aspecten zijn in tabel 3 uitgewerkt. De onderstaande doelen en maatstaven worden in overleg met de gemeente Neerijnen en Waterschap Rivierenland vastgelegd.

Waterhuishoudkundig aspect	Doel	Maatstaf
Veiligheid	Veiligheid tegen overstroming	Beperken werkzaamheden in de beschermingszone.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Vasthouden en/of bergen gebiedseigen water Het plan mag niet leiden tot vergroting van de afvoer uit het plangebied	Nieuw afvoerend oppervlak moet worden vastgehouden/ geborgen in plangebied waarbij geldt: • De maatgevende afvoer door de watergangen is 1,5 l/s.ha. Dit is ook de afvoer die de watergangen in het landelijk gebied nog net aankunnen. • Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatsverandering (T=100+10% volgens Buishand en Velds) mag er geen inundatie optreden (NBW norm). • Bij een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering (T=10+10% volgens Buishand en Velds) moet er voor het bouwpeil nog een drooglegging zijn van 1,0 m zijn ten opzichte van zomerpeil (WSRL norm) en een drooglegging van 0,7 m ten opzichte van putdekselniveau. Dit betekent dat in deze situatie een maximale peilstijging van 0,3 m is toegestaan.
Riolering	Doelmatige verwijdering afvalwater	DWA van het plangebied aansluiten op bestaande vuilwaterstelsels.

Waterhuishoudkundig aspect	Doel	Maatstaf
	Geen afvoer hemelwater van schoon verhard oppervlak naar riolering	100% van het 'schoon' verhard oppervlak afkoppelen. (daken mogen rechtstreeks lozen op open water mits gebruik wordt gemaakt van niet-uitlogende materialen. Water afkomstig van weg- en terreinverharding dient te worden voorgezuiverd Er dient gestreefd te worden naar bovengrondse afvoer van hemelwater.
Watervoorziening	Voorkomen vervuiling	Zie waterkwaliteit.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico op watergerelateerde ziekten en plagen	Voldoende drooglegging ter plaatse van de bebouwing. Geen afstroming van verontreinigingen naar oppervlaktewater. Voorkom voedselrijk (eutroof) en opwarmingsgevoelig water. Creëer ecologische evenwicht (tegen o.a. ratten, muggen).
	Schoon oppervlakte- en grondwater	Streefwaarde grondwater; MTR-norm oppervlaktewater.
	Kindveiligheid	Open water met minmaal talud 1:3, eventueel plas-dras oever.
Grondwateroverlast	Voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging	Streven is grondwaterneutraal bouwen. Eventuele drainage mag geen grondwaterstandverlagend effect hebben. Voorkomen aantrekken extra kwel, toename kwel compenseren.
Waterkwaliteit (oppervlaktewater en grondwater)	Geen negatieve beïnvloeding van omliggend gebied	Zo min mogelijk chemische bestrijdingsmiddelen bij beheer en onderhoud openbaar gebied. Voldoen aan het convenant duurzaam bouwen (geen toepassing uitlogende materialen).
	Geen directe afvoer hemelwater van belast verhard oppervlak naar oppervlaktewater	Hemelwater van wegen en terreinverharding via filtervoorziening (bodempassage, lamellenfilters ed.). Hierbij dient de uitstroom te voldoen aan de die van een verbeterd gescheiden stelsel (VGS), wat betekent een berging van minimaal 2-4 mm en een p.o.c. van 0,3 mm/uur.
Aquatische natuur	Ecologisch evenwicht creëren	Voldoende waterdiepte (stilstaand water minimaal 1,0 m beneden laagste zomerpeil). Voorkomen doodlopende watergangen. Oevers minmaal eenzijdig (50%) natuurvriendelijke inrichten (talud 1:5 of plas-dras oevers).

Waterhuishoudkundig aspect	Doel	Maatstaf
Beheer en onderhoud	Beheersbaar en onderhouds-vriendelijk inrichten	Voldoen aan uitgangspunten gesteld door gemeente en waterschap. • 4 m. obstakelvrije zone langs watergangen en retentievoorzieningen en maximale breedte op insteek is 14 m; • Bij een insteekbreedte van maximaal 7 m kan met een onderhoudsstrook aan één zijde worden volstaan. De overzijde houdt nog wel een obstakelvrije keurzone van 1,5 m; • A-watergangen: minimaal talud 1:2, minimale bodembreedte 0,7 meter, minimale waterdiepte 1 m bij laagste zomerpeil;

Tabel 3 Doelen en Maatstaven waterhuishoudkundige aspecten

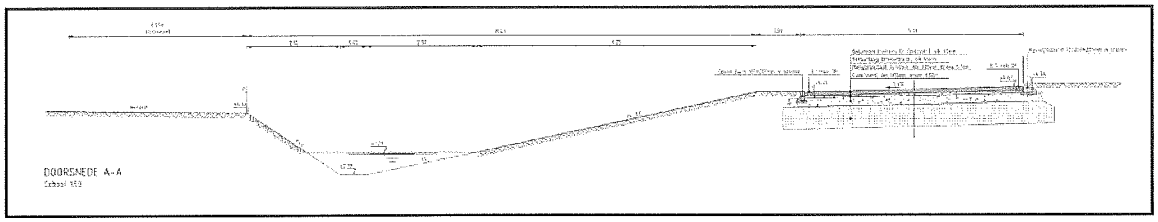
Navolgend wordt ingegaan op de uitwerking van de doelen en maatstaven in het plangebied.

Veiligheid
Het plangebied is gelegen naast de Waalbandijk. In het plan is rekening gehouden met de 'Beleidsregel voor het bouwen en/of uitbreiden van bouwwerken en andere kapitaalintensieve objecten langs de direct waterkerende primaire waterkeringen (bouwbeleid)' (Waterschap Rivierenland, 2005). In de beschermingszone van de dijk zijn geen bouwwerken geprojecteerd.

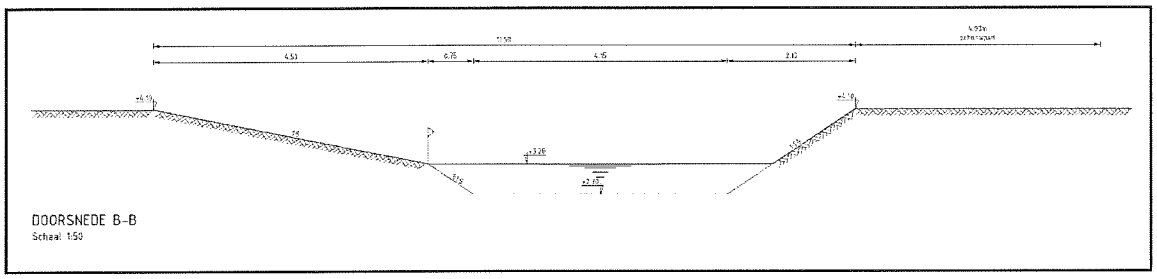
Wateroverlast
Bij de landelijke afvoer van 1,5 l/s/ha is het noodzakelijk om berging te creëren voor het plangebied. Deze berging zal worden gevonden in een stelsel van bermpassages in het plangebied. Deze stromen uit in watergangen rondom het plangebied. De betreffende watergangen worden dusdanig gedimensioneerd zodat wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld aan de drooglegging.

Waterberging
Ten aanzien van de bergingsberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.
- Toename verhard oppervlak: 12.000 m^2.
- Voor ontwerpbui geldt T=10 + 10%. In deze situatie geldt:
  - 436 m^3/ha berging voor verhard oppervlak (vuistregel);
  - 0 m^3/ha berging voor onverhard oppervlak (vuistregel);
  - toegestane peilstijging in het oppervlaktewater van 0,3 m.

Op basis van de hierboven beschreven uitgangspunten is circa 523 m^3 waterberging noodzakelijk. Deze berging dient bij voorkeur in water, zo dicht mogelijk, bij het plangebied te worden gerealiseerd. Dit om afwenteling in benedenstroomse gebieden te voorkomen. Voorgesteld wordt om op de grens tussen de landbouwpercelen A, B en C (bijlage 1) en het plangebied open water in de vorm van watergangen te creëren. Op deze manier is circa 250 meter lengte watergangen beschikbaar voor berging.
Opgemerkt wordt dat in de huidige B-watergang tussen landbouwperceel B en het plangebied circa 75 m^3 berging aanwezig is. Deze hoeveelheid mag niet worden meegenomen in de bergingseis van het plangebied. Dit betekent dat in de watergangen tussen de landbouwpercelen A, B en C en het plangebied in totaal (523 m^3 + 75 m^3 =) 598 m^3 geborgen moet worden.
Met de dimensionering van het oppervlaktewater langs het plangebied wordt de benodigde berging niet geheel gehaald. De voorgestelde profielen langs het plangebied, welke zijn afgestemd met het waterschap, zijn weergegeven in onderstaande figuur.

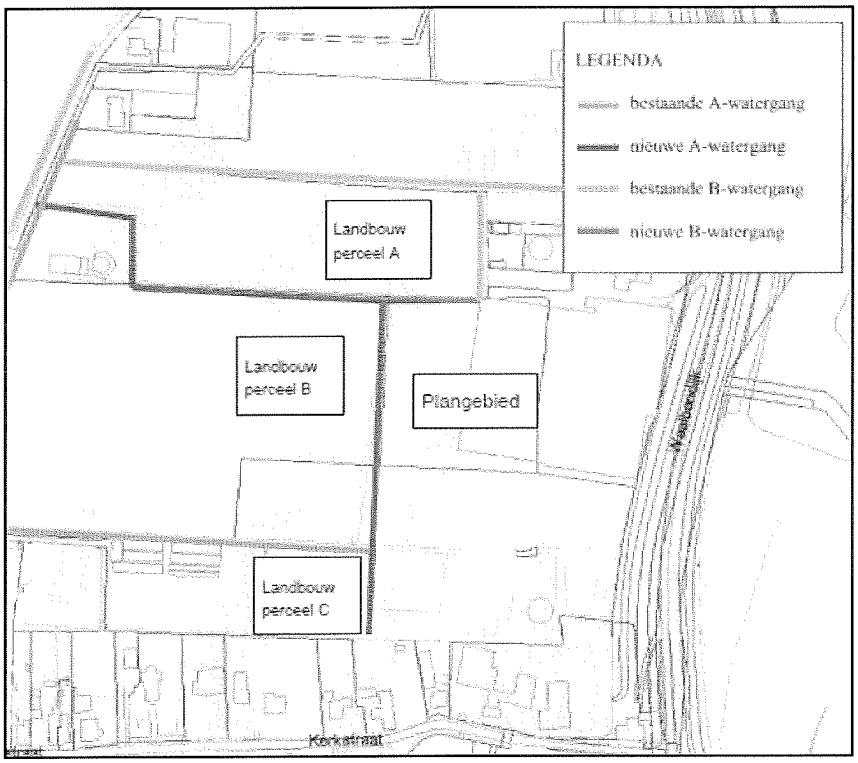


Figuur 16 Watergang langs westzijde plangebied



Figuur 17 Watergang langs noordzijde plangebied

De resterende berging die niet in de profielen verwerkt kan worden, wordt gerealiseerd in de circa 260 meter lange B-watergang tussen landbouwpercelen A en B (zie onderstaande figuur). Hiertoe moet de watergang aan de zijde van landbouwperceel A worden verruimd. Randvoorwaarde hierbij is dat de watergang vanaf één oever (aan de zijde van landbouwperceel A) onderhouden kan worden. Uitgangspunt is dat de onderhoudsstrook in de huidige situatie al aanwezig is en dat deze niet aanvullend aangekocht hoeft te worden. Gelet op het huidige profiel kan de B-watergang met maximaal 2,7 m worden verbreed voor waterberging. Bij een toegestane peilstijging van 0,3 m betekent dit een bergingscapaciteit van 0,81 m^3/m^1. Uit de berekening is gebleken dat de B-watergang over een lengte van (208 m^3 / 0,81 m^3/m^1=) 257 m moet worden verbreed met 2,7 meter.



Figuur 18 Situering Oppervlaktewater

Riolering
Hemelwater zal zoveel mogelijk bovengronds worden afgevoerd middels grijsgoten. Het water wordt verzameld in bermpassages binnen het plangebied met een overloop op het oppervlaktewater of wordt direct naar oppervlaktewater langs de grenzen van het plangebied afgevoerd mits er geen uitlogende materialen gebruikt worden. Van belang is de voldoende waterberging te hebben in het plangebied.
Het DWA-riool van het plangebied zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel van Varik.

Waterkwaliteit en volksgezondheid
Om vervuiling van het oppervlaktewatersysteem te voorkomen dient water afkomstig van wegverhardingen te worden voorgezuiverd. Zuivering vindt plaats in de bermpassages, voordat het water uitstroomt in het oppervlaktewatersysteem.
Om te voorkomen dat de (ecologische) kwaliteit van het watersysteem achteruit gaat is het van belang goed beheer en onderhoud van de watergang uit te voeren. De profielen van de watergangen worden aangelegd onder een flauw talud (1:5, 1:6 en 1:7). Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor het ontwikkelen van oevers met een natuurvriendelijke inrichting. Een flauw talud maakt het gemakkelijk om bij te water geraken, makkelijk uit de watergang te komen.
Om de waterkwaliteit te beschermen (en ter voorkoming van ziekten en plagen) dient te voldoen aan de algemene normen voor de waterkwaliteit.

Bodemdaling / Zettingen
Op basis van de bekende bodemopbouw bestaat er risico op zettingen van de bodem, een funderingsonderzoek moet hier uitsluitsel over geven.

Grondwateroverlast
Omdat het plangebied nabij een waterkering is gelegen, bestaat het risico op het aantrekken van (extra) kwel. Derhalve wordt de diepte van de watergangen rond het plangebied beperkt tot 0,50 meter.
Met het oog op een gewenste drooglegging van ongeveer 1,10 meter en ontwatering van 0,7 meter, is voor het plangebied het minimum wegpeil bepaald op 4,45 m +NAP. De vloerpeilen van de toekomstige woningen bevinden zich 0,20 tot 0,50 meter boven het wegpeil.

Beheer en onderhoud
De watergangen zullen in het beheer komen van het waterschap Rivierenland. Derhalve is bij het ontwerp van de watergangen rekening gehouden met de wensen en eisen die het waterschap stelt aan het beheer en onderhoud van watergangen.
De dimensionering van de watergangen is dan ook afgestemd met het waterschap.

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

Een aantal malen is overleg gepleegd met Waterschap Rivierenland. De besprekingsverslagen daarvan zijn weergegeven in de bijlagen.

4.6 Milieuaspecten

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

4.6.2 Luchtkwaliteit
Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die samen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, incl. alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. De 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:
- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);

- regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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

Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- grenswaarden niet worden overschreden, of
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorlopig draagt een plan in betekenende mate bij wanneer er meer dan 1% van de grenswaarde (= meer dan 0,4 µg/m3) wordt bijgedragen.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) is voor woningen de vertaling gemaakt van 1% resp. 3% bijdrage. Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Tot op het moment dat het NSL is vastgesteld (naar verwachting 10 juli 2009), geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Tevens is toetsing aan normen niet nodig.
In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Voor de categorie woningbouw is de omvang tot waar geen toetsing nodig is, gesteld op 500 woningen.
Aangezien het woningbouwproject 'Molenblok' te Varik, gemeente Neerijnen van een omvang aanzienlijk kleiner dan 500 woningen is hoeft geen toetsing plaats te vinden.

4.6.3 Akoestiek

Er is (per datum 22 september 2009) een onderzoek uitgevoerd door Adviesburo Van Der Boom naar de geluidbelasting door wegverkeer op de woningbouwlocatie aan de Waalbanddijk in Varik. De geluidsbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens van de gemeente Neerijnen. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van het situatieoverzicht en de voorlopige uitgangspunten van de opdrachtgever.
De volgende conclusies zijn te trekken uit het onderzoek:
- De aanwezige wegen zijn de Kerkstraat en de Waalbandijk. Omdat de Kerkstraat een 30km-weg is kent deze weg geen zone in de zin van de Wgh. De geluidbelasting door deze weg is gezien de lage verkeersintensiteit akoestisch niet relevant.
  Gerekend is daarom enkel aan de aanwezigheid van de Waalbandijk.
- De geluidcontour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt op een afstand van 24 meter uit de as van de weg. De meest nabij gelegen woningen liggen op een afstand van tenminste 35 meter uit de as van de weg.
  De invallende geluidbelasting op de voorgevel van de woningen ligt derhalve beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeft voor de woningen geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.
- De geluidbelasting ligt op alle woningen beneden de 53 dB zonder aftrek. Omdat de geluidsbelasting op de gevels van verblijfsruimten en verblijfsgebieden van de woning met een geluidsbelasting (zonder aftrek) lager is dan 55 dB hoeven geen aanvullende geluidwerende voorzieningen te worden getroffen die de standaardvoorzieningen uit het Bouwbesluit te boven gaan.

4.6.4 Externe veiligheid

De resultaten van het onderzoek geven aan dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en objecten 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 meer dan 100 meter van het plangebied loopt kan de Waal als risicovol object buiten beschouwing worden gelaten. Omdat de geprojecteerde woningen wel binnen het effectgebied aanwezig zijn zou een ongeval op de Waal wel risico's met zich meebrengen. Gezien de afstand tot de vaargeul en de beperkte toename van het woningaantal, en als uitvloeisel van het beleid dat de gemeente Neerijnen heeft vastgesteld ten aanzien van externe veiligheid, zijn verdere maatregelen niet relevant. Wel dienen de toekomstige bewoners van het eventuele risico op de hoogte te zijn gebracht en is het aan te bevelen om uitschakelbare ventilatie binnen de woningen uit te voeren, zodat bij een ongeval waarbij schadelijke stoffen aan de orde zijn de zelfredzaamheid van bewoners wordt vergroot.

Aan de Waalbandijk, Kerkstraat en Achterstraat bevinden zich geen bedrijven vallend onder het besluit BEVI; er is dan ook geen sprake van enige 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.

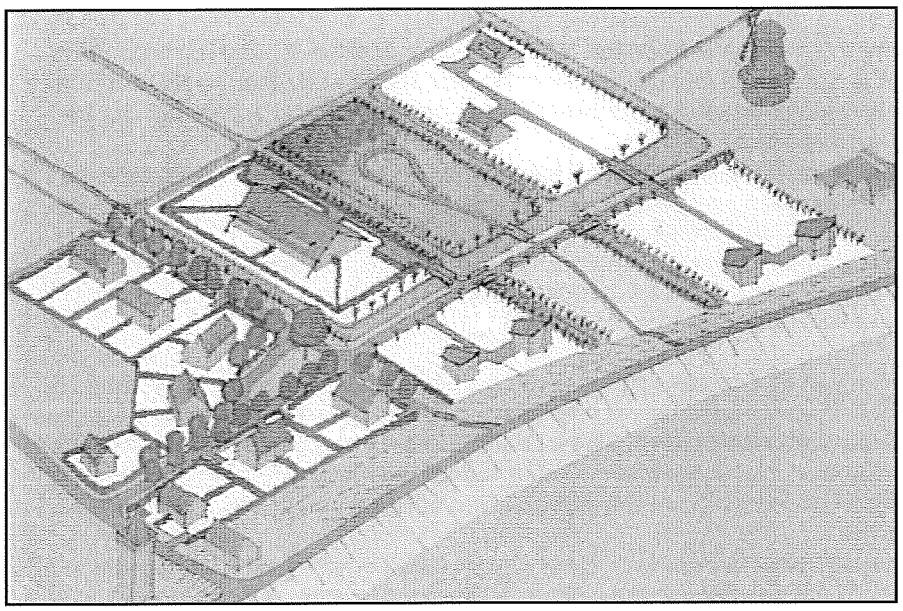
5 Het plan

5.1 Inleiding

De in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven worden, in het kader van de woningbouwplannen, beëindigd. Naast de sloop van de kassen en boerderij in het plangebied, worden bestaande sloten gedempt en wordt beplanting verwijderd. Na de sloop van de kassen en de boerderij komt een oppervlak van circa 42.000 m^2 voor woningbouw beschikbaar, waarop 5 Ruimte voor Ruimte woningen en 50 'gewone' woningen (vrijstaand, 2/1-kap en rijen) worden ontwikkeld.

5.2 Het beeldkwaliteitplan

In het kader van Ruimte voor Ruimte is door de bureaus Van Steenis Bv en Brons Partners oktober 2004 een beeldkwaliteitplan gemaakt. Hierin is ook voor het onderhavige plangebied (Varik cluster 4-5 genaamd) een verkaveling voor diverse woningtypen gemaakt. Het beeldkwaliteitplan is opgesteld voordat de uitkomsten van het archeologisch onderzoek bekend waren. Het in het beeldkwaliteitplan gesuggereerde stedenbouwkundig schetsplan (zie onderstaand figuur 19) sluit dan ook in het geheel niet aan op de mogelijke ontwikkeling a.g.v. de archeologische ondergrond. Wel zijn in overwegende mate de aandachtpunten zoals verwoord in het beeldkwaliteitplan gehanteerd.



Figuur 19 Gewenste beeldkwaliteit cluster 4-5 Varik uit het beeldkwaliteitplan

Uitgangspunten zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan zijn onder meer:

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

5.3 Het stedenbouwkundig plan

De uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en de daarin neergelegde verbeelding van gewenste beeldkwaliteit in hoofdstructuur hebben in belangrijke mate het stedenbouwkundig ontwerp bepaald.
Het ontwerp is daarbij afgestemd op de verschillende randvoorwaarden die spelen in het plangebied. Deze randvoorwaarden werden met name bepaald door:

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

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Kerkstraat via een eenvoudige ontsluitingsweg met een drietal zijwegen/paden.
De bebouwing is georiënteerd op deze interne ontsluitingsstructuur van wegen/woonpaden. Gevolg van deze oriëntatie is dat de buurt een 'groen gezicht' toont naar enerzijds de Waaldijk en anderzijds het omringend agrarisch gebied.
Binnen de buurt is een differentiatie gecreëerd van verschillende woningtypes in verschillende woonmilieus:

- de entree wordt gevormd door enkele 2/1-kap-woningen aan weerszijden van de straat;
- aan de dorpszijde, aansluitend aan de Kerkstraat, is gekozen voor een formele inrichting met kleinere vooral geschakelde woningen in een hogere dichtheid.

In noordelijke richting krijgt de verkaveling een informeler en opener karakter.

- In het middengebied liggen, van zuid naar noord, 3/1- en 2/1-kap-woningen en hoekwoningen op relatief grotere percelen.
- Meer in de nabijheid van de molen zijn vijf vrijstaande woningen op zeer ruime percelen geprojecteerd. De woningen vormen de overgang naar het informele en open karakter van het landelijke gebied. Ook wordt op deze manier ruimte gegeven aan het functioneren van de molen.
- Aan de zijde van de dijk vanaf de Kerkstraat zijn eerst enige blokjes 2/1-kap-woningen geprojecteerd. Hier is sprake van middelgrote percelen met een relatief grote diepte waardoor, ondanks de aanwezigheid ter plekke van een robuuste houtwal parallel aan de dijk, de bezonning toch is gegarandeerd.
- Verder de nieuwe buurt in gaand, meer naar het noorden, zijn langs de dijk vrijstaande woningen geprojecteerd, al dan niet geschakeld via garages. Het betreffen individuele panden langs de dijk, waarbij steeds doorzichten van en naar de dijk mogelijk zijn. Doordat deze woningen vrijwel alle zijn voorzien van een kap die haaks op de dijk staat is een belangrijke mate van transparantie gevormd waarbij vanaf de hoger gelegen dijk het zicht op buurt en achterliggend agrarisch gebied gegarandeerd blijft.

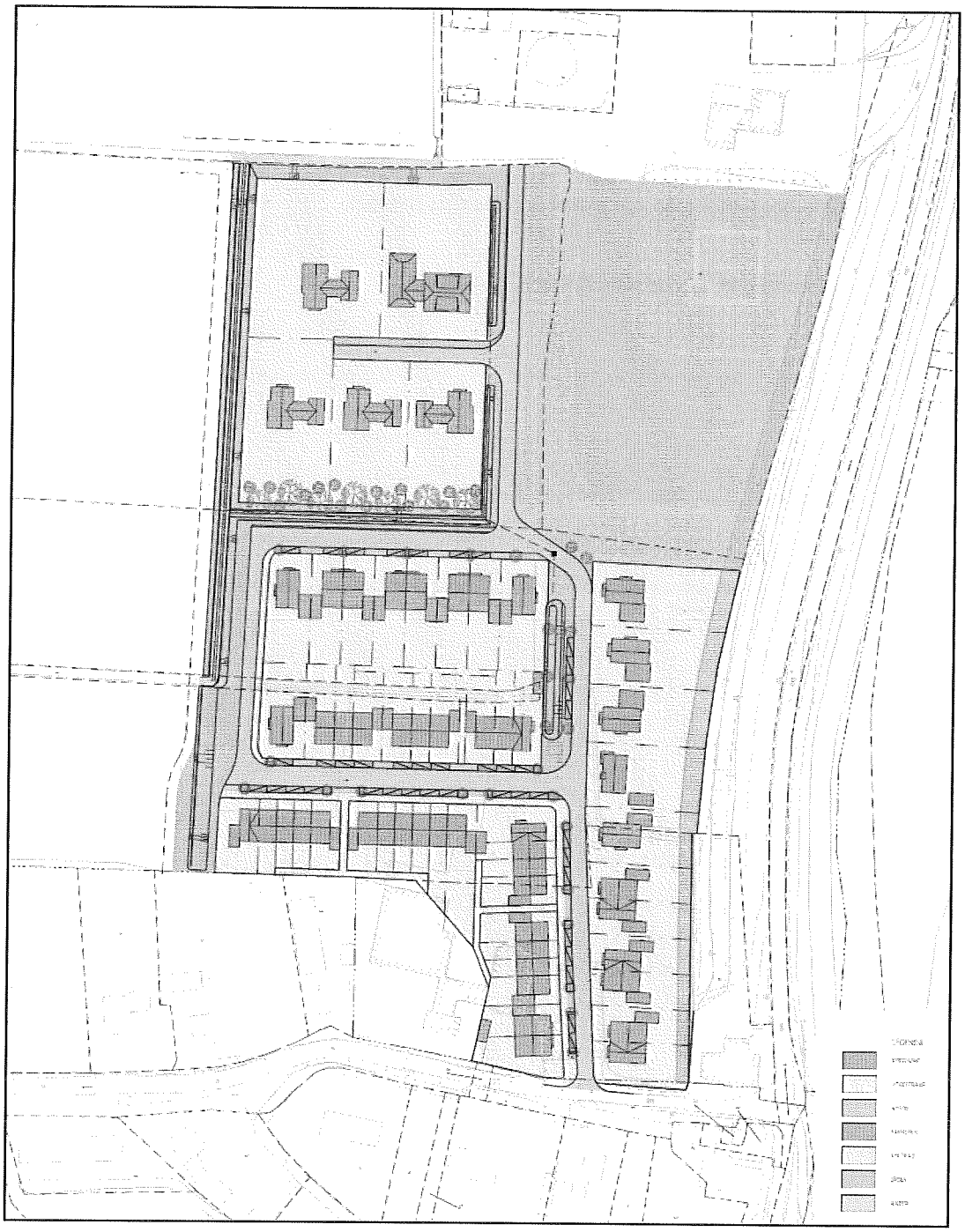
Opvallende elementen van de buurt worden gevormd door het parkgebiedje dat is gecreëerd in het noordoosten. Dit is in eerste instantie ontstaan als gevolg van de ondergrond: hier bevinden zich de resten van Huis Varik. Nadat het besluit tot handhaving van deze resten genomen was, is de locatie echter uitgebuit. Het voornemen is geformuleerd om hier te zijner tijd over te gaan tot de inrichting van een openbaar 'archeologisch park' ten behoeve van buurt en passanten.

Ander opvallend kenmerk van het Molenblok is het groene karakter van de ontsluitingsstructuur: uitgezonderd ter hoogte van de rijenwoningen, waar in de regel gezinnen woonachtig zijn, kent het profiel van de straten geen voetpad. Alle verkeersdeelnemers bewegen zich binnen hetzelfde ongelede profiel waardoor een grote mate van veiligheid wordt bereikt; de meest zwakke verkeersdeelnemer is de baas.
Geschakeld aan de ontsluitingsstructuur bevinden zich groen c.q. 'waterige' stroken; deze vervullen als bermpassage een belangrijke rol in de afvoer van schoon hemelwater, doch versterken het gewenste groene karakter van de buurt ook nog eens in belangrijke mate.

In het onderstaand getoonde stedenbouwkundig plan wordt het volgende woningprogramma gerealiseerd:

Woningtype	Aantal
Grote vrijstaande woningen op grote kavels	5
Vrijstaande woningen aan de voet van de dijk	5
2/1-kap- en hoekwoningen in centrale deel	9
2/1-kapwoningen weerszijden de entree	8
Rijenwoningen en hoekwoningen op relatief bescheiden perceel	28
Totaal	55

Hiervan vallen 4 woningen binnen de categorie 'goedkoop'.



Figuur 20 *Stedenbouwkundig plan Molenblok Varik*

5.4 Het woningbouwprogramma en kwaliteit

Het woningbouwprogramma

In de visie Wonen en werken 2002-2011 (zie paragraaf 3.5.1) is aangegeven dat de inwoners van de kernen in de gemeente Neerijnen een sterke gemeenschapszin, dorpsbinding en verenigingsleven kennen. De verhuisgeneigdheid is laag en in elke kern is er vraag naar woningen. De gemeente speelt hierop in door in alle kernen ruimte te bieden aan bouwen, zo ook in Varik. Het uiteindelijke plan voor de Ruimte voor Ruimtelocatie voorziet in de bouw van totaal 55 woningen. Deze zijn verspreid over verschillende typen; rijenwoningen, 2/1-kapwoningen, vrijstaande woningen en vijf individuele zeer grote kavels met grote woningen.
Het dorp Varik heeft een kleinschalig karakter met een lage bebouwingsdichtheid. In ruimtelijk opzicht leent het gebied zich vooral voor individuele woningen op ruime percelen. Bij de kwalitatieve woningbehoefte ligt de nadruk in de gemeente Neerijnen echter op woningen voor ouderen en starters. Om binnen het plan te kunnen inspelen op die woningbehoefte zijn naast vrijstaande woningen op ruime percelen ook kleinere woningen op kleinere percelen geprojecteerd. Deze woningen zijn aansluitend aan de bestaande dorpskern gesitueerd. Om tegemoet te komen aan het uitdrukkelijk beleidsstandpunt daaromtrent is binnen het plan een viertal goedkope (< 170.000) woningen opgenomen. De grotere percelen zijn aan de randen gesitueerd. Op die manier wordt op een aantrekkelijke manier aangesloten bij de ruimtelijke opbouw van Varik.

Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-locatie is zorgvuldig ingezet door eerst een beeldkwaliteitplan op te stellen (Beeldkwaliteitplan locatie Varik, cluster 4-5). Om de woningbouw op een goede manier in te kunnen passen zijn daartoe eerst de kwaliteiten van het gebied geïnventariseerd, zoals de Kerkstraat, de dijk, het landschap en de molen. Deze karakteristieke waarden van de locatie vormen ook de structuurbepalende elementen voor het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. In de hoofdlijnen van beleid uit de Visie Wonen en Werken 2002-2011 wordt sterk ingezet op kwaliteit. In het plan voor de locatie wordt daar op de volgende manier op ingespeeld:

- er wordt uitgegaan van zuinig ruimtegebruik door te bouwen binnen de kwaliteitscontouren zoals bepaald in het kader van het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland;
- in het gebied zijn een melkveehouderij en een kassencomplex gesaneerd ten behoeve van woningbouw. Beide bedrijven vormden storende elementen in het landschap. Het creëren van woningbouw op deze locatie draagt bij aan een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving in Varik;
- het karakteristieke dorpsgezicht van Varik blijft behouden. De woningbouw vormt een fraaie afronding van de kern Varik aan de noord-oostzijde van het dorp. Door de variatie in de bebouwingdichtheid van dicht naar open ontstaat een aantrekkelijke en geleidelijke overgang naar het open landschap. De molen wordt niet ingesloten door bebouwing maar blijft volop in beeld;
- de karakteristieke afwisseling van bebouwd en onbebouwd blijft ook in het plan zichtbaar door middel van de open groenzone gevormd door het 'archeologisch park';
- met de transparantie van de woningbouw aan de voet van de dijk en het ruime, groene profiel van de oostwest-gerichte straten/woonpaden worden aantrekkelijke zichtlijnen gecreëerd tussen de Waalbandijk en het achterliggende landschap;
- binnen het plan bestaat tevens een zichtlijn op de molen. Vanaf de Kerkstraat is door de situering van de nieuwe ontsluitingsweg direct zicht op de molen mogelijk;
- met het plan wordt een mogelijkheid voor wonen aan de dijk gecreëerd, waarmee de relatie tussen wonen, dijk en rivier wordt versterkt. De woningen zijn daarbij zorgvuldig langs de dijkzone gesitueerd zonder de dijk zelf aan te tasten. Binnen het plangebied zijn doorzichten mogelijk die een visuele relatie tussen de woningen in het plangebied en de dijk bewerkstelligen.

5.5 Afstemming molenbiotoop

5.5.1 Wat is een molenbiotoop ?

Artikel 1 van de Gelderse Molenverordening omschrijft 'molenbiotoop' als: de omgeving van een molen of molenrestant voor zover die omgeving naar het oordeel van gedeputeerde staten van belang is voor de monumentale waarde van de molen of het molenrestant, of het (toekomstig) functioneren daarvan als maalwerktuig. Deze omschrijving is vrijwel identiek aan die van de vereniging De Hollandsche Molen in haar *Handleiding Molenbiotoop* (Uitgave van de vereniging De Hollandsche Molen, november 1995).

Het gebied rondom de molen dient te worden vrijgehouden van obstakels ten behoeve van een goede windvang. De twee soorten obstakels die de windvang beïnvloeden, zijn bebouwing en beplanting. In de eerste plaats staat hierbij het functioneren van de molen als werktuig centraal; de molen als productiemiddel. Daarnaast heeft de molen een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke functie. In het kader van die functie is vooral de zichtbaarheid van de molen van groot belang.
Voor een goede werking van de molen is een onbelemmerde aan- en afvoer van wind van groot belang. Om te kunnen functioneren heeft de molen een bepaald vermogen nodig. Een geringe afname van de windsnelheid kan leiden tot een fors verlies aan maalvermogen. Minstens zo problematisch is, dat de wind als gevolg van obstakels meer turbulent wordt: er ontstaan meer vlagen en windstiltes. Dit 'hollen en stilstaan' geeft het gevlucht – de vier wieken van de molen – een (te) grote versnelling. De molen gaat hierdoor ongelijkmatig lopen, wat het malen vrijwel onmogelijk maakt. Ook leidt het tot een verhoogd risico op breuk van de bewegende onderdelen in de molen. Bij een korenmolen resulteert het ontbreken van een gelijkmatige maalgang bovendien in meel van mindere kwaliteit. Hierbij komt dat de invloed die een obstakel op de wind heeft in de hoogte reikt tot twee keer de obstakelhoogte over een afstand van tientallen malen de obstakelhoogte.

5.5.2 Bepalen obstakelvrije ruimte

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

5.5.3 Biotoopformule

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

Voor een grondzeiler geldt dat de eerste 100 meter rondom geheel vrij te zijn van bebouwing of beplanting. Bij een belt-, berg- of stellingmolen geldt dat binnen een afstand 100 meter rondom de molen de obstakels niet hoger mogen zijn dan de hoogte van de belt, de berg respectievelijk de stelling.

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

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

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

De drie ruwheidscategorieën zijn als volgt:

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

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

5.5.4 De molenbiotoop van de molen van Varik

De locatie Molenblok ligt geheel binnen de molenbiotoop van de molen van Varik.
Op basis van de biotoopformule geldt voor de molen van Varik:

- op een afstand van 100 meter van de molen een maximale obstakelhoogte van circa 5,4 meter (hoogte stelling t.o.v. maaiveld), en
- op een afstand van 200 meter van de molen een maximale obstakelhoogte van circa 7,4 meter.

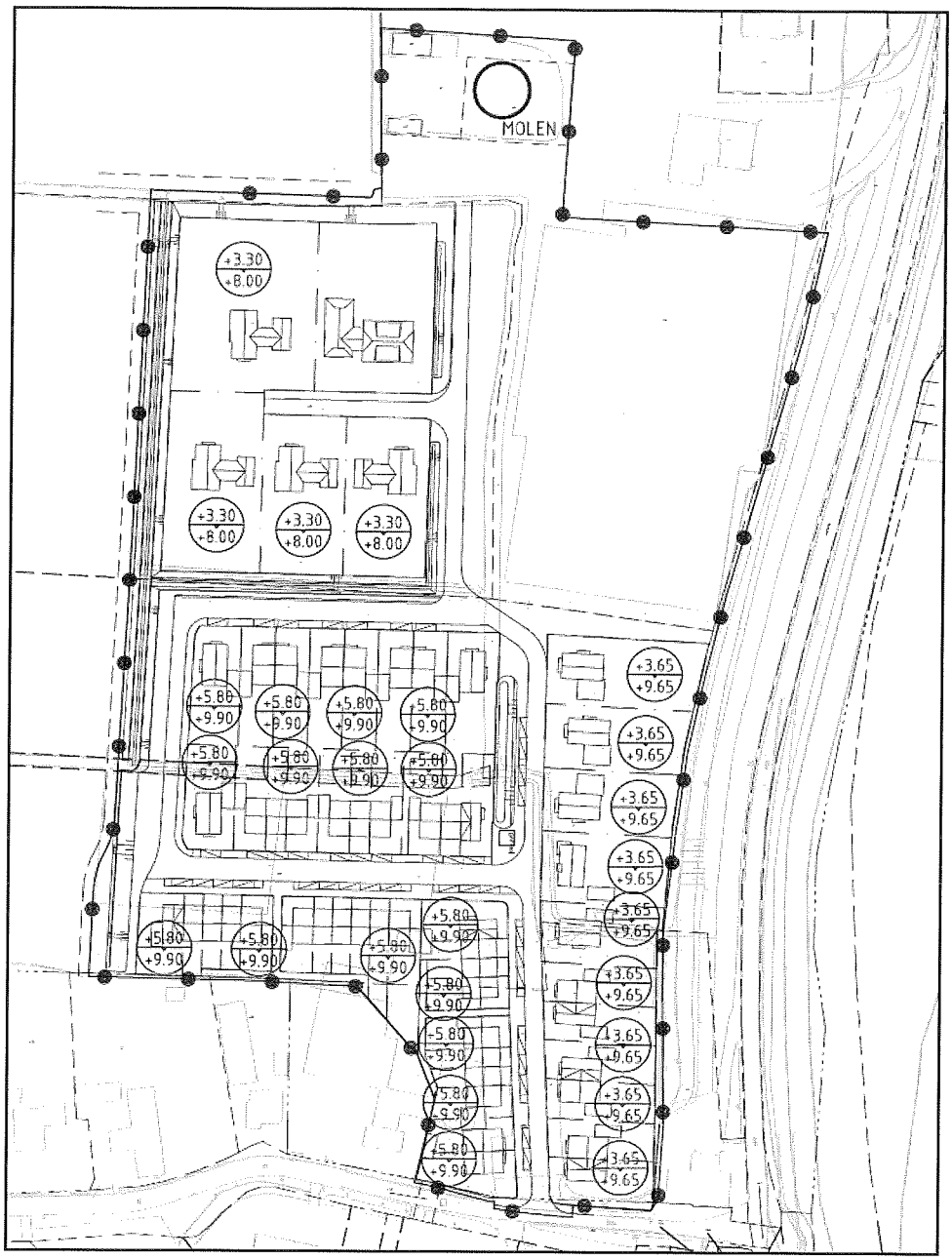
Dit zou betekenen dat de bebouwingsmogelijkheden van de locatie zeer beperkt zijn, hetgeen realisatie van het stedenbouwkundig plan – en daarmee het bestemmingsplan – moeilijk maakt.

Zowel vanwege het belang van realisatie van de 'Ruimte voor Ruimte-'woningen op de geplande locatie als vanwege het belang van behoud van de molen van Varik is intensief overleg gevoerd tussen de gemeente, de provincie Gelderland en de eigenaar van de molen. Uitgangspunt hierbij was om binnen de context van de Gelderse Molenverordening en de Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening tot een verantwoorde afweging met betrekking tot het stedenbouwkundig plan te komen. Gebleken is dat ook met de nieuwe verkavelingsopzet en de nieuwe voorgestelde woonbebouwing een aanvraag i.h.k.v. de molenbiotoop noodzakelijk is. Gedurende het overleg in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is hiervoor van verschillende kanten aandacht gevraagd. Tevens is echter door de molenaar de wens uitgesproken om ook wegens andere aspecten (verhoogde dijk, kwelwaterproblematiek onder en rond zijn molen, opgroeiend geboomte rond het perceel) over te mogen gaan tot integrale ophoging van de molen.
Deze twee invalshoeken zijn gedurende een aantal overlegrondes en nadere studies gehanteerd om te komen tot het huidig voorstel. Uiteindelijk heeft dit overleg erin geresulteerd dat de onderhavige bestemmingsplanwijziging de ophoging van de molen mogelijk maakt: door opneming van molen en molenerf binnen het plangebied en het middels regels toestaan van een verhoging met ten hoogste drie meter worden twee belangrijke doelstellingen bereikt:

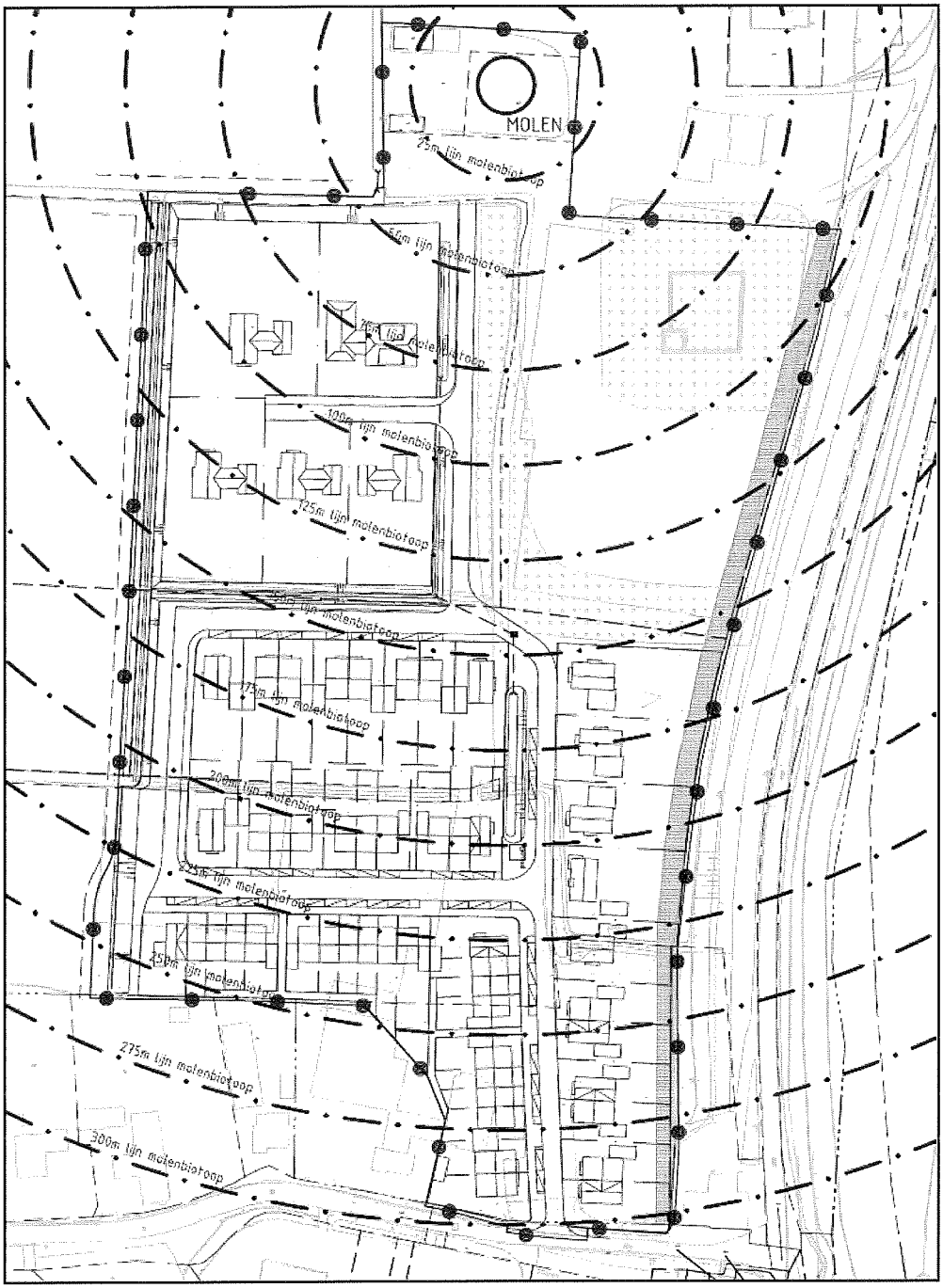
- De rol en betekenis van de molen van Varik als cultuurhistorisch waardevol element en als onderdeel van het totale cultuurlandschap van Varik komt hierdoor niet in het geding. De

cultuurhistorische structuur van het gebied, dat wil zeggen de samenhang tussen de waardevolle elementen onderling en de landschappelijke waarden, blijft intact.
- Er kan een verantwoord en haalbaar stedenbouwkundig plan worden gerealiseerd voor de kern Varik.

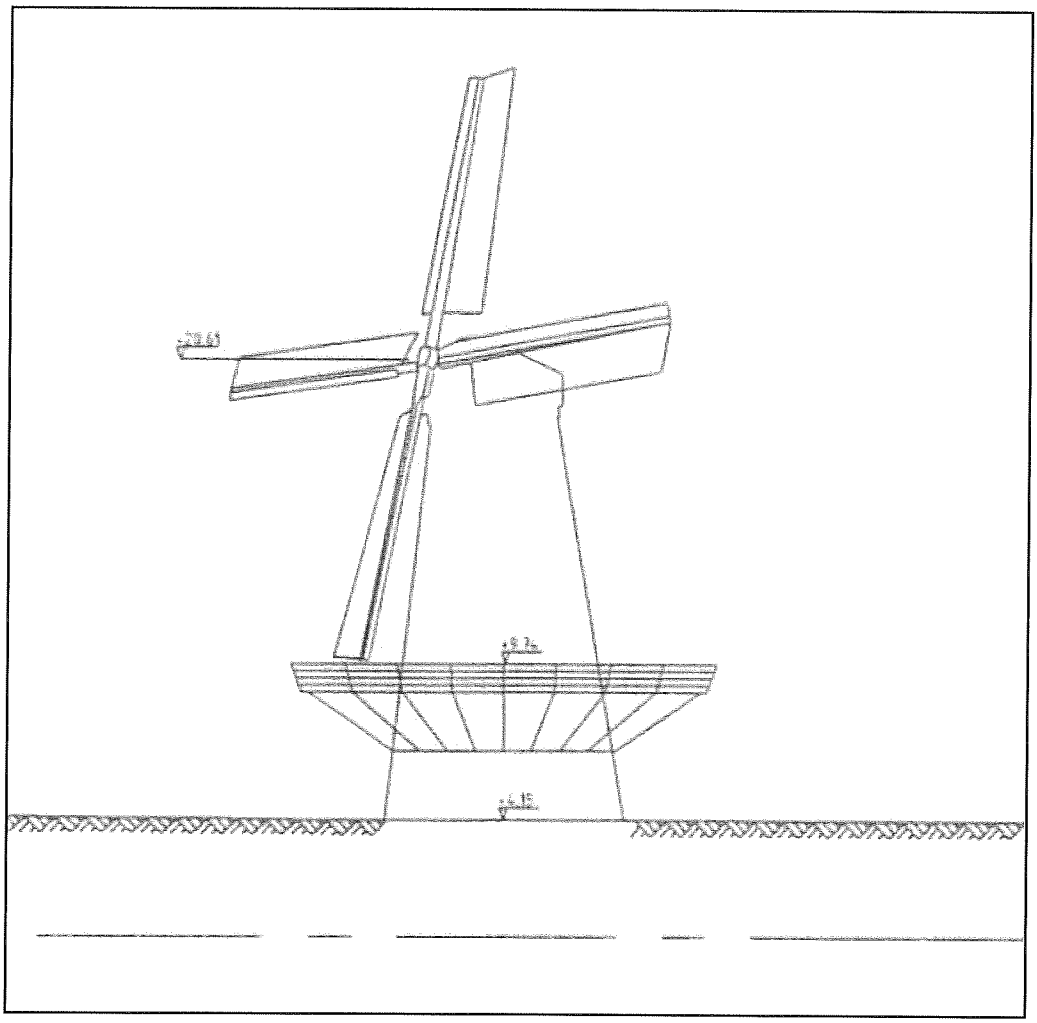
Overeengekomen is om de kapvorm en nokrichting van de woningen waar mogelijk zodanig te kiezen, dat eventueel verlies van wind zoveel mogelijk wordt beperkt. Daarbij is ook gestreefd naar het voorkómen van het creëren van zogenaamde 'vuile' wind, dat wil zeggen turbulentie van wind door obstakels: in de nabijheid van de molen worden slechts enkele woningen op ruime kavels gebouwd. De invulling van groen en bomen in het plan is afgestemd op de molenbiotoop. Het stedenbouwkundig plan, maar ook de vertaling daarvan in de regels, is hierop afgestemd. De nadelige gevolgen voor de molen zijn hierdoor geminimaliseerd.



Figuur 21 De goot- en bouwhoogten (t.o.v. maaiveld) van de woningen in het plangebied



Figuur 22 De verschillende bebouwingsafstanden gemeten vanuit de molen



Figuur 23 De hoogte van de molen van Varik t.o.v. NAP vóór de ophoging.

Na de ophoging is de stellinghoogte 12,34 meter +NAP en de hoogte van de bovenas 23,21 meter + NAP.

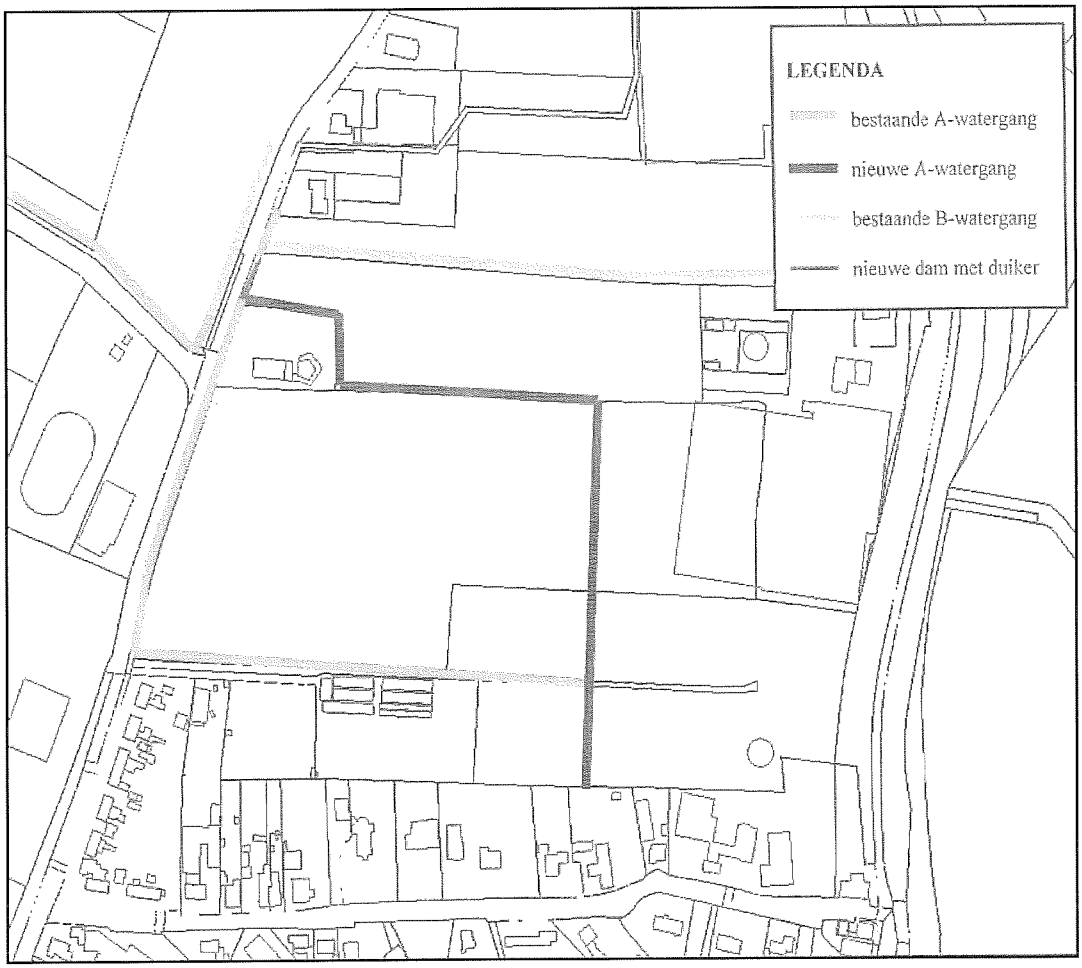
5.6 Groen en Water

In het plan is een aantal groenvoorzieningen opgenomen. Kinderen kunnen hier spelen en de RvR-woningen uit het duurdere segment hebben een mooi uitzicht op het groen en inbedding in water.
De buurt wordt aan noord en westzijde begrensd door waterlopen die van belang zijn voor de waterhuishouding en in samenhang met de schouw- en onderhoudsstroken een 'open' profiel hebben.
De interne straat kent binnen het onbebouwde profiel een openbare beplanting van bermen en bomen terwijl aan weerszijden (voor)tuinen gelegen zijn.
Belangrijkste reden om het 'archeologiepark' aan te leggen is gelegen in de vondsten in de ondergrond die bewaard dienen te blijven; de meerwaarde voor de buurt als groene 'uitloop' mag echter niet worden ontkend.

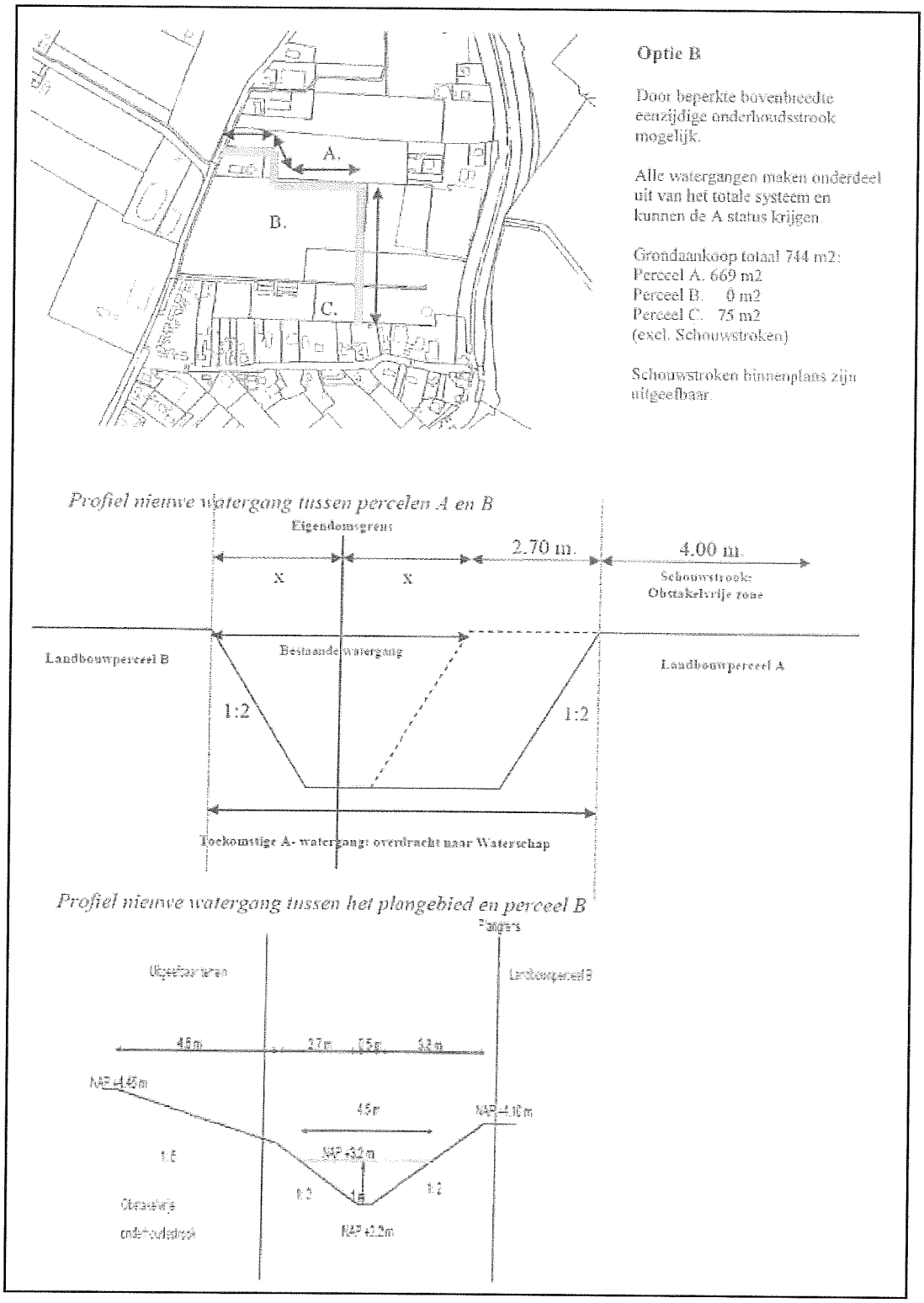
Al met al is een zeer groene buurt gerealiseerd met een ruim opgezette publieke ruimte waarmee zichtlijnen vanaf de Waalbandijk naar het achterliggend gebied zijn gecreëerd.

Voor het plan is een watertoets opgesteld. Er is overleg geweest met het waterschap en er is overeenstemming bereikt over de situering en inpassing van de waterlopen rond het plangebied. De watergangen zijn ten westen en noorden van het plangebied gesitueerd en wateren af op de a-watergang ten noordwesten van het plangebied. Langs de centrale ontsluiting is een groenzone met bermpassages gepland. Deze hebben een aanvullende bergingscapaciteit als aanvulling op de watergangen. De watergangen worden aangelegd volgens de voorwaarden die het waterschap heeft geformuleerd. Het hemelwater wordt in het plan waar mogelijk bovengronds afgevoerd naar de bermpassages en deels direct op het oppervlaktewater.

Onderstaande twee afbeeldingen tonen welke maatregelen buiten het plangebied worden getroffen ten behoeve van de waterhuishouding en waterberging.

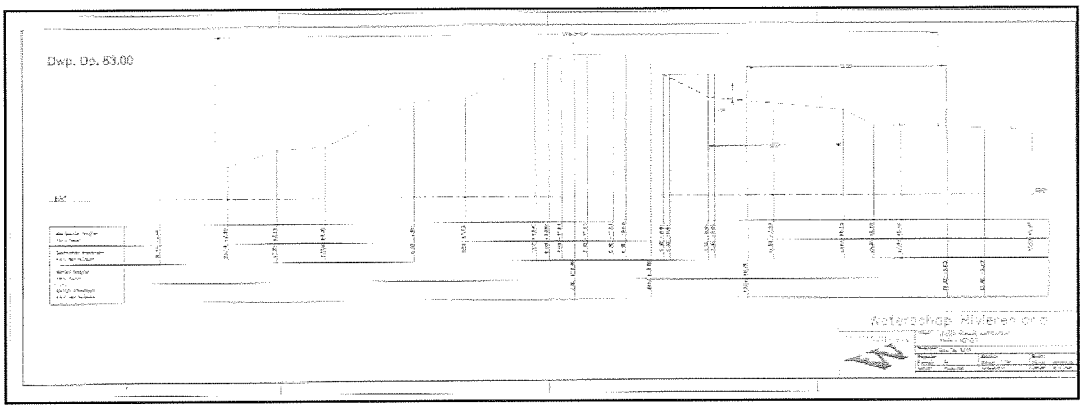


Figuur 24 *Watergangen rond het plangebied*



Figuur 25 *Maatregelen t.b.v. waterhuishouding*

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



Figuur 26 Principeprofiel van vrije ruimte ter hoogte van plangebied

5.7 Infrastructuur en parkeren

De woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Kerkstraat. Een centrale ontsluitingsweg van zo'n 5 m breed garandeert een goede verkeersafwikkeling. De straat wordt geflankeerd door afwisselend groen en parkeerplaatsen.
Parkeren vindt waar mogelijk plaats op eigen terrein. Voor de tussenwoningen, en voor bezoekers, worden parkeerplaatsen aan de openbare weg aangelegd. Voor het plan is gerekend met een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning (93 p.p. voor 55 woningen).

De parkeerbalans wordt weergegeven in onderstaand schema:

Woningtype	Aantal won.	Aantal pp. eigen erf	Aantal p.p. Openbare weg	Totaal aantal p.p.	Opmerkingen
Grote vrijstaande woningen op grote kavels	5	10			
Vrijstaande woningen aan de voet van de dijk	5	7			Garage + zeer lange oprit worden tezamen gerekend als 1,4 pp
2/1-kap- en hoekwoningen	18	25,2	41		Garage + zeer lange oprit worden tezamen gerekend als 1,4 pp op eigen erf
Tussenwoningen op relatief bescheiden perceel	14				
Hoekwoningen op relatief bescheiden perceel	13	10,4			Garage + oprit worden tezamen gerekend als 0,8 pp op eigen erf
totaal	55	52,6	41	93	

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

De ruimtelijke keuzes en de goede ruimtelijke onderbouwing van het plan zijn beschreven in de toelichting en vastgelegd in de regels en de verbeelding. De verbeelding, ook wel de plankaart, is gebaseerd op een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. De verbeelding geeft, binnen de plangrenzen, aan welke bestemmingen waar gelden. In de planregels is aangeven welk gebruik van gronden is toegestaan per bestemming. Tevens is door middel van de regels samen met de verbeelding op te maken welke bebouwingsmogelijkheden van toepassing zijn. Het geheel is op de verbeelding weergegeven middels verschillende kleuren en letteraanduidingen. Voorts zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.
Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen Omgevingrecht (Wabo). Op basis van deze wetten, zijn in het bestemmingsplan de benamingen van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van voorschriften, afwijking in plaats van ontheffing) en gelden een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling.
Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de wet is nu in artikel 7.10 Wro een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.
Voor de regels is aansluiting gezocht bij het Handboek (digitale) ruimtelijke plannen van de gemeente Neerijnen.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding zijn de RO-standaarden 2008 van toepassing. Het gaat hier met name om de per 1 januari 2010 verplicht standaarden: IMRO 2008 en SVBP 2008. Deze standaarden regelen onder andere vaste kleuren en namen voor bestemmingen en dient een vaste identificatiecode gehanteerd te worden voor de plannen.

6.3 Algemene toelichting regels

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

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels"
Dit hoofdstuk is zeer algemeen en bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2008.

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

<u>Bestemmingsomschrijving</u>
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

Bouwregels
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;
Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. In de woonbestemmingen is de maatvoering van de woningen aangegeven binnen het bouwvlak door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".

Ontheffing van de bouwregels
in deze bepaling zijn ontheffingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;
Specifieke gebruiksregels
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod.

Afwijken van de gebruiksregels
deze bepaling bevat afwijkingsregels van de gebruiksregels;

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

Anti-dubbeltelbepaling
Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels
In de algemene regels is een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken waarvan de maatvoering meer bedraagt dan in de bouwregels is toegestaan. In dat geval geldt de bestaande maatvoering als maximum.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen in aanvulling op het algemene gebruiksverbod. Het betreft onder meer het gebruik van gebouwen of gronden ten behoeve van een seksinrichting.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen.

Algemene procedureregel
hierin wordt de procedure aangegeven die doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van een ontheffingsbevoegdheid.

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

Overgangsrecht
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om een bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval dat een bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calami-

teit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.
Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.
Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

Slotregel
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.4 Toelichting bestemmingen

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

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

Tuin
De gronden aan de voorzijde van de woningen op de kleinere kavels zijn bestemd tot "tuin". Binnen deze bestemming zijn uitsluitend erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

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

Wonen
De nieuw te bouwen woningen in het plangebied krijgen de bestemming "wonen". Voor de situering en maatvoering van de nieuwe woningen zijn bouwvakken en aanduidingen opgenomen. In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden de woningen gerealiseerd mogen worden. De onderstaande aanduidingen zijn gebruikt.
Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaandewoningen, twee-aaneen (twee-onder-één-kap) of aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) zijn toegestaan. Voor de woning in de molen is specifiek aangegeven dat er wonen is toegestaan middels een aanduiding sba-mo. Tevens is hier de aanduiding sba-rm geplaatst teneinde te benadrukken dat de molen een rijksmonument is.
Goot- en bouwhoogte: De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen is aangegeven in het bouwvlak op de verbeelding. Soms ook enkel de maximale bouwhoogte;
Maximaal aantal woningeenheden: In de bouwvlakken is aangegeven wat het maximaal aantal woningen is wat gebouwd mag worden binnen het bouwvlak.

Waarde - Archeologie 1, 2 en 4 (dubbelbestemming)

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

Water
De bestemming water is opgenomen voor de in het plan aanwezige waterlopen. Hieronder vallen ook bermen, slootkanten, beschoeiingen, bruggen en waterstaatkundige voorzieningen. De bestemming kan ook worden gelegd over niet-publieke gronden.

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

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

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatie planontwikkeling

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van 5 woningen in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' mogelijk. Deze regeling houdt in dat de provincie Gelderland zich financieel garant stelt voor kosten die voortkomen uit de sloopregeling. Hiertegenover staat dat de provincie aan gemeenten onder (financiële en planologische) voorwaarden extra bouwkavels toewijst.

Dit houdt onder andere in dat de provincie een bedrag van € 91.000,- per Ruimte voor Ruimte-woning / Ruimte voor Ruimte-bouwkavel bij de gemeente in rekening brengt om de woningbouw mogelijk te maken. Zonder bijdrage van de initiatiefnemer/ontwikkelaar van het onderhavige project wordt het project vanuit economisch oogpunt niet uitvoerbaar geacht. Om die reden staat de betreffende partij garant voor de Ruimte voor Ruimte-bijdrage.

Naast de Ruimte voor Ruimte-woningen worden 50 woningen uit het reguliere woningbouwprogramma gerealiseerd. Deze woningen worden ontwikkeld door een ontwikkelaar.

De gemeente Neerijnen heeft ten aanzien van de ontwikkeling van zowel de Ruimte voor Ruimte-woningen als de reguliere woningen met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst afgesloten.

In de overeenkomst die is afgesloten tussen de gemeente Neerijnen en de beoogd realisator van de woningbouw is vastgelegd dat eventueel uit te keren planschade op grond van artikel 6.1 Wro, op de bouwer wordt verhaald. Op deze manier is de economische uitvoerbaarheid vanuit dit aspect gewaarborgd.

De kosten die gemoeid zijn met de restauratie en mogelijke ophoging van molen 'De Bol' worden besproken in intensief overleg tussen betrokken eigenaar, de gemeente en de provincie. Zeker is dat hierbij sprake zal zijn van substantiële bijdragen door Rijk en Provincie in de vorm van subsidies. Ook de eigenaar levert een grote financiële bijdrage. De gemeentelijke bijdrage tenslotte vormt onderdeel van de totale exploitatie.
Met inbegrip van de kosten die verbonden zijn met de aanpak van de molen is sprake van een voor de gemeente positieve exploitatie waarmee sprake is van een economisch uitvoerbare ontwikkeling.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. De uiteindelijke besluitvorming vindt plaats met inachtneming van de ingekomen reacties. De resultaten van de inspraak zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen.

PM

8.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

In maart 2007 is het voorontwerp naar diverse instanties en organisaties gestuurd overeenkomstig het bepaalde in ex art 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Daarnaast heeft het plan de inspraak doorlopen.
Twintig organisaties is verzocht een reactie te geven; naar aanleiding van de ter visie legging is een drietal reacties binnengekomen.
In onderstaande Reactienota wordt een samenvatting gegeven van de reacties van de organisaties en de drie zienswijzen met betrekking tot het voorontwerp, waarop een antwoord volgt. Aangegeven wordt welk gevolg iedere reactie heeft op het bestemmingsplan.

Vooroverleg Bestemmingsplan Locatie Molenblok
Bundeling van ingekomen adviezen (artikel 10 Bro)

10 november 2010

Nr. 1 t/m 20 schriftelijk verzocht een reactie te geven,
Nr. I t/m III zijn reacties n.a.v. de ter visie legging.

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
1	Provincie Gelderland Dienst REW t.a.v. de heer ing. Th.J. Streppel (drs. G.J. Slag)	A	Inzake de molenbiotoop: → Dubbelbestemming "molenbeschermingszone" dient te worden uitgebreid	Akkoord. In de verbeelding en de regels wordt over het gehele plangebied een "Molenbeschermingszone" gelegd; afhankelijk van de afstand ten opzichte van de molen gelden ten aanzien van de hoogte specifieke normen.	Aanpassen regels en verbeelding.

Grontmij

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
			→ De maximale uitgroeihoogte beplanting correct regelen.	Akkoord, dit zal in de regels worden verwerkt.	Aanpassen regels.
			→ De provinciale molendeskundige raadplegen.	Dit vormt een vast onderdeel binnen de procedure.	Geen aanpassing.
			→ Artikel 12 Wijzigingsbevoegdheid omschrijven rekening houdend met molenbiotoop.	Akkoord, dit zal in de regels worden verwerkt.	Aanpassen regels.
			→ Artikel 13 Vrijstelling omschrijven rekening houdend met molenbiotoop.	Akkoord, dit zal in de regels worden verwerkt.	Aanpassen regels.
		B	Stiltegebied + effect beschrijven in de Toelichting	De voorhanden zijnde Beleidsnota's zijn nader onderzocht op inhoud en doel van de stiltegebieden. In de Toelichting zal van het nader onderzoek verslag worden gedaan. Geconcludeerd is dat e.e.a. geen effect heeft op de onderhavige ontwikkeling	Aanpassen toelichting.
		C	Aandacht voor hinderveroorzakende bedrijven.	In de nabijheid van de locatie zijn geen hinderveroorzakende bedrijven aanwezig.	Geen aanpassingen.
		D	Onderzoek inzake Luchtkwaliteit actualiseren.	Akkoord. Betreffend onderzoek is verricht. Overigens is de uitkomst dat het aspect Luchtkwaliteit niet van invloed is op de beoogde planontwikkeling	Aanpassen toelichting.
2	NV NUON Zuid-Gelderland Postbus 120, 6500 AC Nijmegen		Geen reactie.		

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
3	Waterschap Rivierenland B.C. de Wildt Postbus 599 4000 AN Tiel	A	Dubbelbestemming WSD II in breedte beperken.	Akkoord. In de Verbeelding zal de zone met dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" WS-WK een breedte van 30 meter krijgen. Binnen het plangebied resteert daarvan slechts een smalle strook aan de voet van de Waalbandijk.	Aanpassen verbeelding.
		B	Verzoeken bij de uitwerking van het bestemmingsplan de waterhuishouding vorm te geven volgens de rapportage Locatieontwikkeling ruimte voor ruimte in Varik, watertoets en waterparagraaf (Grontmij 4 juli 2006)	Als gevolg van de wijziging van de stedenbouwkundige opzet zijn hernieuwde afspraken gemaakt over de waterhuishouding binnen en rondom de wijk. Deze zullen in de toelichting worden opgenomen.	Aanpassen toelichting.
		C	"Zichtbaar afvoeren" is bedoeld als "waar mogelijk".	Akkoord. Dit zal in de toelichting worden aangepast.	Aanpassen toelichting.
		D	Ontheffing op de Keur van het Waterschap is vereist.	Akkoord. Dit vormt een vast onderdeel van de procedure	Geen aanpassing.
4	Kamer van Koophandel Rivierenland t.a.v. Dhr. Drs. T. de Bruin Postbus 218 4000 AE Tiel		Mogelijkheden bedrijfsactiviteiten. Vinden dat niet in de lijst genoemde maar wel hieraan gelijkgestelde bedrijven (cat. 1 en 2) middels ontheffing mogelijk moeten zijn.	Betreffende ontheffingsregeling is conform de standaardregeling die in alle nieuwe bestemmingsplannen in Neerijnen wordt opgenomen.	Geen aanpassing.
5	Vitens Gelderland T.a.v. J.B. ten Brinke Postbus 23 6880 BC Velp		Geen opmerkingen behoudens voorwaarden bij verdere uitwerking.	Waarvan akte.	Geen aanpassing.

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
6	Ministerie van Economische Zaken, regio Oost t.a.v. mr. J.F. Wijsma Postbus 324 6800 AH Arnhem		Geen reactie.		
7	Rijkswaterstaat, Directie Oost Nederland Afdeling Strategie, Milieu en Planologie, Postbus 9070, 6800 ED ARNHEM		Geen opmerkingen.	Waarvan akte.	Geen aanpassing.
8	Nederlandse Gasunie, district West t.a.v. dhr. M.W. Roest Postbus 444 2740 AK Waddinxveen		Geen opmerkingen, want er zijn geen leidingen of stations aanwezig.	Waarvan akte.	Geen aanpassing.
9	Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) t.a.v. de heer drs. G.H. Glas Postbus 1001 3700 BA Zeist		Geen reactie		
10	Ministerie van Defensie Dienst Gebouwen Werken en Terreinen, Postbus 40184,8004 DD ZWOLLE		Geen reactie.		

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
11	Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij Postbus 20401, 2500 EK DEN HAAG		Geen aanleiding voor opmerkingen.	Waarvan akte	Geen aanpassing.
12	Politie Gelderland Zuid, District De Waarden T.a.v. G.J.Buijs Postbus 9109, 6500 HL NIJMEGEN		Geen reactie		
13	VROM-inspectie, Regio Oost t.a.v. de heer dr. J. Blenkers Postbus 136 6800 AC Arnhem	A	Rijksdienst voor Archeologie etc. → Grens Beschermd Dorpsgezicht niet geheel exact op de verbeelding weergegeven.	Niet duidelijk is waar deze opmerking op gebaseerd is aangezien op de toenmalige plankaart geen begrenzing weergegeven werd.	Geen aanpassing.
			→ Rijksmonumenten zijn niet opgenomen.	Binnen het plangebied van het voorontwerpplan zitten geen rijksmonumenten; echter inmiddels maakt het aanwezige Rijksmonument (molen "De Bol") onderdeel uit van het plangebied en zal het rijksmonument wel als zodanig op de verbeelding worden opgenomen.	Aanpassen verbeelding.
			→ Archeologisch monument aanwezig: verwerken in (toenmalige) Art. 19.2.1.e.1 en 19.4.2.c.1.	Vanwege deze opmerking is het archeologisch onderzoek uitgebreid met veldonderzoek. De uitkomst daarvan is geweest dat er vervolgonderzoek is uitgevoerd middels	Aanpassen regels, verbeelding en toelichting.

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
				proefsleuven. De uitkomst van dit onderzoek is opgenomen in de Toelichting. De uitkomst heeft er tevens toe geleid dat zowel het bestemmingsplan en het onderliggende uitbreidingsplan in zeer belangrijke mate zijn herzien. het gevolg van deze opmerking is dan ook geweest dat het plan geheel is omgevormd. Het zal direct opvallen dat, met behoud van de oorspronkelijke elementen en bestemmingen, het plan een geheel andere vormgeving gekregen heeft. Dit is in eerste instantie veroorzaakt door het feit dat besloten is de aanwezigheid van het archeologisch monument te beschouwen als richtinggevend voor de verdere planvorming.	
		B	Het onderdeel Externe veiligheid ontbreekt.	Deze opmerking is terecht. Inmiddels is het onderzoek verricht; overigens is de uitkomst dat het aspect Externe Veilgheid niet van invloed is op de beoogde planontwikkeling.	Aanpassen toelichting.
14	Stichting Het Gelders Landschap Postbus 7005 6801 HA ARNHEM		Geen reactie.		

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
15	Werkgroep Milieu Gelder-malsen T.a.v. de heer J. ten Berge De Twee Morgen 16 4196 JT TRICHT		Geen reactie.		
16	Gemeente Tiel t.a.v. de heer E.A. Roovers Postbus 6325 4000 HH Tiel		Geen opmerkingen	Waarvan akte.	Geen aanpassing.
17	Woningstichting Rivieren-gebied Postbus 2 6658 ZG BENEDEN-LEEUWEN		Geen reactie		
18	Woningstichting De Goede Woning T.a.v. de heer H.J. Klop Koningsstraat 19 4175 AE HAAFTEN		Geen reactie		
19	Brandweer, T.a.v. de heer M. Rutte Postbus 112 4190 CC Geldermalsen		Het onderdeel Externe veiligheid ontbreekt.	Deze opmerking is terecht. Inmiddels is het onderzoek verricht; overigens is de uitkomst dat het aspect Externe Veiligheid niet van invloed is op de beoogde planontwikkeling.	Aanpassen toelichting.
20	AVRI - Ivo Geerits Meersteeg 15 4191 NK Geldermalsen		Geen reactie		

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
I	D. van Trigt Kerkstraat 8 4064 EB Varik		Uitzicht en rust worden verstoord. Het huis zal in waarde dalen.	Indien een woning als gevolg van deze ontwikkelingen in waarde daalt kan er sprake zijn van planschade. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan bij de gemeente een planschadeverzoek worden ingediend. Schade die naar redelijkheid en billijkheid niet ten lasten kan worden gebracht, komt voor vergoeding in aanmerking.	Geen aanpassing.
II	Monumenten commissie Neerijnen De heer M. Smit Postbus 30 4180 BA Waardenburg		Vraagt aandacht voor resten Huis van Varik !!	Het archeologisch onderzoek is uitgebreid met veldonderzoek. De uitkomst daarvan is geweest dat er vervolgonderzoek is uitgevoerd middels proefsleuven. De uitkomst van dit onderzoek is opgenomen in de Toelichting. De uitkomst heeft er tevens toe geleid dat het bestemmingsplan in zeer belangrijke mate is herzien. het gevolg van deze opmerking is dan ook geweest dat het plan geheel is omgevormd. Het zal direct opvallen dat, met behoud van de oorspronkelijke elementen en bestemmingen, het plan een geheel andere vormgeving gekregen heeft. Dit is in eerste instantie veroorzaakt door het feit dat besloten is de aanwezigheid van het archeologisch monument te beschouwen als richtinggevend voor de verdere planvorming.	Aanpassen toelichting, verbeelding en regels.

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
			Vraagt aandacht voor de molenbiotoop.	De molenbiotoop heeft grote invloed gekregen in de verdere planvorming. Het ontwerp is, mede vanuit deze beweegreden, geheel aangepast. Ene der effecten van de aanpassing is dat in de directe nabijheid van de molen aanzienlijk minder woningen zijn geprojecteerd, en dat de wel geprojecteerde woningen een aanzienlijke onderlinge afstand kennen. Tevens is in de regels voorzien in bebouwingsregels die de maximale bouw- en goothoogte vastleggen. Hetzelfde geldt voor de uitgroeihoogte van bomen: ook deze zijn in de regels aan maximale hoogte gebonden. Tenslotte: daar waar desondanks sprake zou zijn van strijdigheid tussen enerzijds het bouwplan en anderzijds de molenbiotoop wordt deze geregeld middels een vergunningsaanvraag ("ontheffing") molenbiotoop. Hieromtrent is intensief overleg tussen alle betrokkenen en het bevoegd gezag.	Aanpassen toelichting, verbeelding en regels.
III	Huski Postbus 2040 5300CA Zaltbommel		Maakt bezwaar tegen aantasting molenbiotoop.	de molenbiotoop heeft grote invloed gekregen in de verdere planvorming. Het ontwerp is, mede vanuit deze beweegreden, geheel aangepast. Ene der effecten van de aanpassing is dat in de directe nabijheid van de	Aanpassen toelichting, verbeelding en regels.

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
				molen aanzienlijk minder woningen zijn geprojecteerd, en dat de wel geprojecteerde woningen een aanzienlijke onderlinge afstand kennen. Tevens is in de regels voorzien in bebouwingsregels die de maximale bouw- en goothoogte vastleggen. Hetzelfde geldt voor de uitgroeihoogte van bomen: ook deze zijn in de regels aan maximale hoogte gebonden. Tenslotte: daar waar desondanks sprake zou zijn van strijdigheid tussen enerzijds het bouwplan en anderzijds de molenbiotoop wordt deze geregeld middels een vergunningsaanvraag ("ontheffing") molenbiotoop. Hieromtrent is intensief overleg tussen alle betrokkenen en het bevoegd gezag. Daarnaast is aandacht besteed aan het verzoek van de betrokkene, tevens eigenaar van de molen De Bol, tot medewerking aan zijn wens tot ophoging van de molen. Deze medewerking komt met name tot uiting in het feit dat middels het onderhavige bestemmingsplan geregeld wordt dat de molen met het gewenst aantal meters zal kunnen worden opgehoogd. Om die reden maakt het perceel waarop de molen gelegen is nu onderdeel uit van het bestem-	

	Instantie		Advies	Antwoord	Gevolg
				mingsplangebied. Over het geheel (molenbiotoop en ophoging) heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen alle betrokkenen, zowel van de zijde van de eigenaar van de molen als van de verschillende overheden- gemeente en Provincie Gelderland.	

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

PM