Ontwerpbestemmingsplan

Katijfweg 2-4 Tuil

Gemeente Neerijnen

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Ontwerpbestemmingsplan

Katijfweg 2-4 Tuil

Gemeente Neerijnen

Toelichting
Bijlage(n)

Regels
Bijlage(n)

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum:
mei 2013

Projectgegevens:
TOE02-0252195-01A (versie h)
TEK02-0252195-01A
REG02-0252195-01B

Identificatienummer:
NL.IMRO.0304.BPbgbKatijfweg2en4-1302

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

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Relatie met vigerende bestemmingsplan	1
1.4	Opzet en inhoud plan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	**Planbeschrijving**	**3**
2.1	Beschrijving bestaande situatie	3
2.2	Beschrijving en inpassing initiatief	7
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	10
3	**Beleidskader**	**11**
3.1	Beleid rijksniveau	11
3.2	Beleid provinciaal/regionaal niveau	14
3.3	Beleid gemeentelijk niveau	19
3.4	Beleidsmatige aandachtspunten	25
4	**Omgevingsaspecten**	**27**
4.1	Landschapsparagraaf	27
4.2	Natuurparagraaf	28
4.3	Waterparagraaf	29
4.4	Milieuparagraaf	30
4.5	Infraparagraaf	35
4.6	Conclusie omgevingstoets	35
5	**Haalbaarheid**	**37**
5.1	Financieel-Economische Uitvoerbaarheid	37
5.2	Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	37

Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek RA001-0252195-01A incl. bijlage
- Verkennend bodemonderzoek nieuwbouwlocatie Katijfweg 4 (kadastraal perceel M, nummer 533 ged.) te Tuil, Verhoeven Milieutechniek B.V., 5 november 2012
- Vragenlijst historisch onderzoek t.b.v. bodemonderzoek

Luchtfoto's met aanduiding plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een bedrijfswoning bij een bedrijf aan de Katijfweg 4 te Tuil en het omzetten van een agrarische bedrijfswoning aan de Katijfweg 2 naar een plattelandswoning.

Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is voor het initiatief voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Doel van voorliggend plan is het bieden van een adequaat planologisch-juridische regeling voor de realisatie van de bedrijfswoning.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen Katijfweg 2 en 4 te Tuil. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Katijfweg en aan de westzijde door de Heerkensdreef. Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrenzen met de aangrenzende percelen.

1.3 Relatie met vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002’. Het perceel heeft daarin de bestemming ‘agrarisch’ met de medebestemming ‘agrarische bedrijfsdoeleinden’ en de aanduidingen ‘glastuinbouw’ en ‘1BW’, wat betekent dat één bedrijfswoning is toegestaan. De locatie is verder gelegen in een kassenconcentratiegebied.

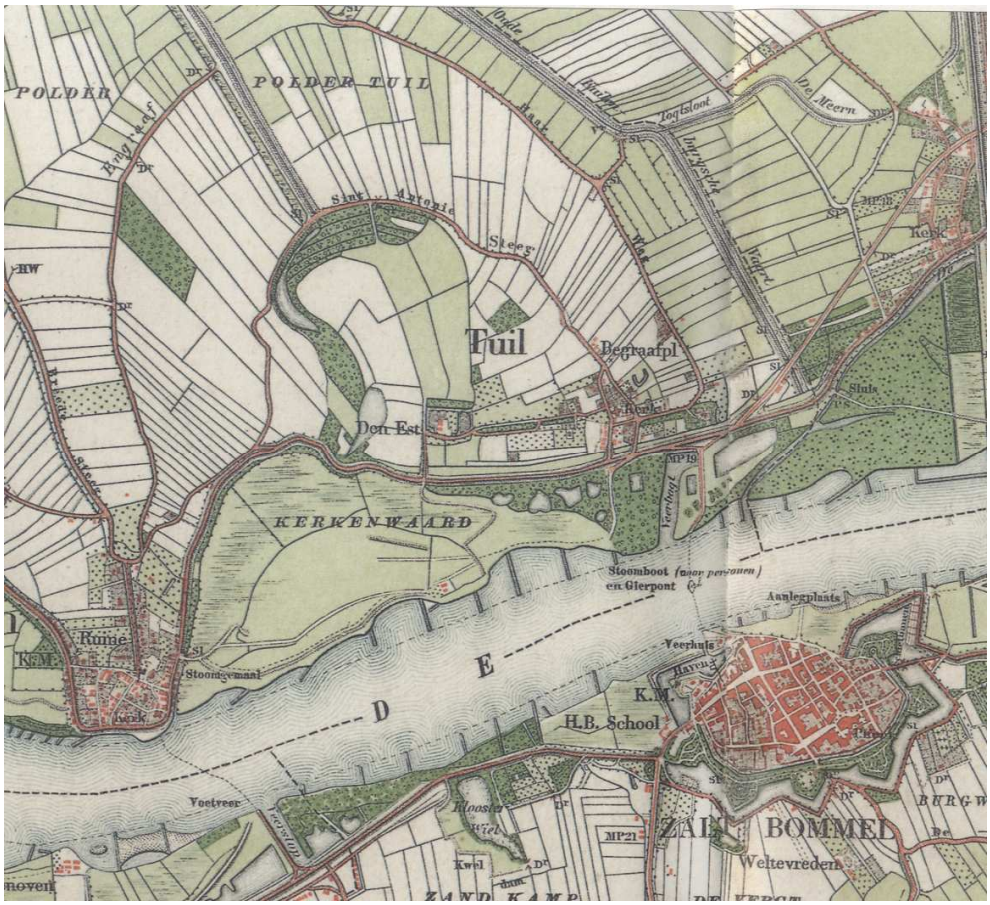
Op het perceel is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Realisatie van nog een bedrijfswoning, wat de intentie is, is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Opzet en inhoud plan

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de verdere planuitwerking plaats vindt. In hoofdstuk 4 komen de omgevingsaspecten aan bod en in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het initiatief.



Historische kaart Tuil uit 1887

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Beschrijving bestaande situatie

2.1.1 Historie

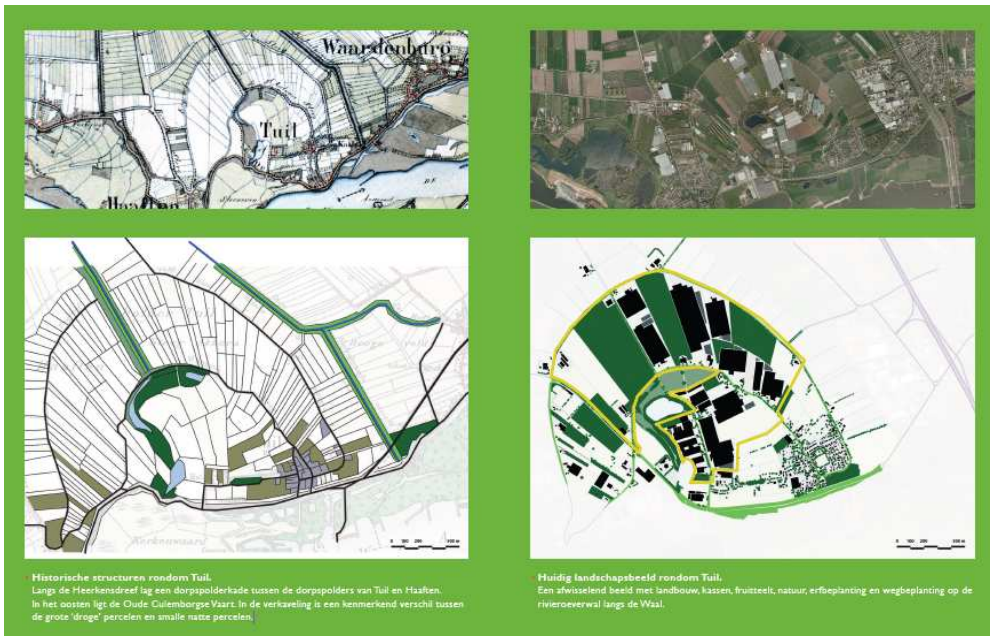
Algemeen
Tuil ligt met Haaften en Hellouw in de kernenreeks langs de Waal en maakte vóór 1978 onderdeel uit van de gemeente Haaften. In tegenstelling echter tot Haaften en Hellouw is Tuil niet als een typisch dijkdorp ontstaan, het dorp ligt ten opzichte van de Waalbandijk duidelijk landinwaarts. De nabijheid van het oorspronkelijke veer naar Zaltbommel heeft in het verleden duidelijke vestigingsvoorwaarden geschapen. De drie kernen binnen de voormalige gemeente Haaften zijn onderling verbonden door de in oost-westrichting door het gebied lopende Waalbandijk en de provinciale weg N830. Bij Tuil vallen deze verbindingswegen samen. Ondanks de kleine omvang van het dorp, had Tuil al vroeg een eigen kerk. Hierdoor was Tuil hoofdplaats van de Ring van Tuil in de hervormde classis Bommel. De kerken van Gameren, Haaften, Hellouw en Nieuwaal waren dochterkerken van de kerk van Tuil.

Met uitzondering van Hellouw zijn alle kernen in de gemeente Neerijnen gelegen op stroomruggen langs de rivier de Waal. Deze kernen kunnen worden gekarakteriseerd als gestrekte esdorpen met als kenmerk een langgerekte vorm. Een gestrekt esdorp heeft veelal twee assen (straten), die in lengterichting op de oeverwal of de stroomrug liggen. Op het grondgebied van de huidige gemeente Neerijnen hebben door de eeuwen heen stroomverleggingen en dijkdoorbraken plaatsgevonden. De Haarweg en Enggraaf lopen langs de rand van een polder in een oude Waalmeander en staat op de historische kaart. De Katijfweg is een stuk wat op de historische kaart ontbreekt in deze ‘ring’ rond Tuil en wat later is toegevoegd.

Archeologie (Bron: masterplan)
In het plangebied bevinden zich enkele meanders van de Tuil- en Herwijnenstroomrug in de ondergrond. Hoewel er binnen het plangebied zelf geen archeologische vindplaatsen zijn geregistreerd bevatten deze stroomgordels mogelijk nog archeologische waarden. Het kan dan gaan om (resten van) nederzettingsterreinen, grafvelden, akkerlagen of gebruiksvoorwerpen in de oeverafzettingen. Deze bevinden zich voornamelijk aan de zuidzijde van het plangebied.

De ontginningsgeschiedenis van het gebied

Van oudsher vond de ontginning van het rivierengebied plaats vanaf de hoger gelegen stroomruggen en oeverwallen. Op deze hoger gelegen zandige gronden werden akkers en boomgaarden aangelegd. De oudste ontginningen bestaan uit onregelmatig gevormde kavels (kromakkers) ten zuiden van de huidige Buitenweg. Het gebied ten noorden van deze weg heeft een waaiervormig verkavelingspatroon van bijna parallelle sloten in oostelijke, noordelijke en noordwestelijke richting. Deze kavels worden aan de achterzijde begrenst door de Enggraaf en de Haarsteeg.



Landschap plangebied (Bron: Masterplan)

De gronden binnen de kades van de Enggraaf en de Haarsteeg zijn vermoedelijk vanaf de 14e eeuw redelijk droog gebleven en het gehele jaar bruikbaar geweest. Het lager gelegen komgebied daarbuiten heeft tot het midden van de 20e eeuw steeds een deel van het jaar onder water gestaan. In die tijd vond een grootschalige ruilverkaveling plaats, waardoor het gebied ten noorden van deze weg nu een geometrisch verkavelingspatroon kent dat ligt opgespannen tussen rechte wegen en watergangen.

Om de wateroverlast in de lager gelegen delen vanuit de stroomopwaartse gebieden te voorkomen werden dwars op de rivier kaden of zijdwenden aangelegd. Daarop volgde de aanleg van een achterkade die het water uit de kom diende tegen te houden. Vaak werd pas later een kade langs de rivier aangelegd, omdat de stroomrug al hoger lag. Doordat nu het gebied aan alle kanten door kaden was omringd, ontstonden zelfstandig gereguleerde 'dorpspolders'. Het overtollige water werd via een stelsel van weteringen met een watermolen uit de dorpspolder gepompt. In het plangebied zijn de Tuilsche en Haaftsche dorpspolder nog terug te vinden.

De Heerkensdreef ligt tussen deze twee historische dorpspolders. De Heerkensdreef is tot het midden van de 20e eeuw slechts een pad geweest over de dorpskade van de

wetering, de Zijveling. Dit pad liep via de Enggraaf door tot aan de kern van Haaften. De Enggraaf en Buitenweg zijn eveneens kades langs oude weteringen. Deze drie watergangen zijn hier vermoedelijk in de 14e eeuw, na toestemming van Graaf Reinoud I, gegraven. De Oude Kuilenburgse Vaart is in 1694 gegraven en vormde een trekvaart op de historische handelsroute van Utrecht naar 's-Hertogenbosch. Voor het goederenvervoer van noord naar zuid was de vaart tot in de negentiende eeuw belangrijk.

De bewoning van het landschap (Bron: Masterplan)

De historische dorpsstructuur van Tuil is van oudsher gegroeid langs twee parallelle straten (Langstraat en Sint Antonie Steeg-Kortestraat), die haaks op de rivier landinwaarts lopen en vorkvormig aaneensluiten. Ter plaatse van de rivier eindigden de dorpsstraten bij het veer naar Zaltbommel. Dwars op deze langgerekte topstructuur is een historische lijn zichtbaar die van het voormalige kasteel Den Est, via de oude dorpskern, naar het kasteel Nieuw Klingelenberg ten oosten van het dorp loopt. Rond Tuil hebben in het verleden drie verschillende kastelen gestaan (Nieuw Klingelenberg, Bleijenburg en Den Est). De karakteristieke dorpstructuur van Tuil werd kort na 1866 aangetast door de verlegging van de Waaldijk. In de periode na 1850 vond er in Tuil nauwelijks uitbreiding van bebouwing plaats. Hierdoor heeft de dorpskern een kleinschalig en dorps karakter en heeft het een groen en agrarisch buitengebied. In dit agrarische buitengebied rondom de dorpskern van Tuil ontwikkelde zich de afgelopen decennia voornamelijk tuinbouw (fruitteelt en glastuinbouw).

2.1.2 Ruimtelijk (landschappelijk, stedenbouwkundig)

Positionering ruimtelijk algemeen

Het plangebied ligt in het komgebied van het rivierengebied binnen de gemeente Neerijnen. Het plangebied ligt ten noorden van de Waal, ten westen van de A2 en ten zuiden van de A15. Het plangebied ligt in het buitengebied (agrarisch gebied) van Neerijnen.

Geomorfologie en bodem (Bron: Masterplan)
De geomorfologie en bodemopbouw van het plangebied vindt zijn oorsprong in de vroegere activiteit van de rivier. Sporen van oude rivierlopen zijn zichtbaar in de verschillende zandbanen en stroomruggen in het gebied. De stroomrug ten zuiden van de Buitenweg bestaat uit relatief hoog gelegen zavelrijke gronden met enkele laagtes ertussen. Op de zandbanenkaart zijn deze meanderende gordels nog goed te zien. Daarnaast liggen er in het plangebied enkele wielen en overslaggronden (lichte klei) die afgezet zijn na een doorbraak.

De stroomrug-op-kom-gronden kenmerken zich door een zavelige of lichtkleiige bovengrond die overgaat in zware klei, in de komgronden ten noorden van het plangebied. Het gebied wordt gekenmerkt door kleine hoogteverschillen. De kromakkers op de overal liggen aan de zuidzijde van de Buitenweg op ca. 3.20 meter +NAP. Het gebied ten noorden van de Buitenweg ligt fors lager, gemiddeld op 1.90 meter +NAP. Het komgebied ten noorden van de Enggraaf ligt nog lager (circa 1.40 meter +NAP).

Huidig landschapsbeeld (Bron: masterplan)
Het gebied rond Tuil ligt op de overgang van de rivieroeverwal langs de Waal en het open komgebied. De oeverwal is vanouds zeer afwisselend en besloten, doordat daar de dorpen en bebouwing aan de dijk liggen. Verder liggen hier ook enkele bosjes, boomgaarden en boomteeltpercelen. In het gebied ten westen van de Bouwing liggen een aantal waterpartijen (wielen). Langs dit water ligt een natuurlijk groengebied met rietoevers, ruigte en wilgenstruweel. De oeverwal tussen Haaften en Waardenburg is de laatste decennia flink in aanzien gewijzigd. Daarbij zijn historische landschappelijke verbanden verbroken en heeft enige verrommeling plaatsgevonden. Op een kleine afstand wisselen wonen, bedrijven, landbouw en andere functies elkaar af. Qua beplanting komen wegbeplantingen, knotwilgenrijen en erfbeplantingen voor.

De karakteristieke ruimtelijke gebiedskwaliteiten zijn vastgelegd in het landschaps-ontwikkelingsplan (Nieuwe stromen door het landschap, Landschapsontwikkelingsplan voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen, januari 2008) en dienen bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen behouden te blijven:

- de kromakkers (ten zuiden van de Buitenweg);
- de waaiervormige verkavelingsstructuur (tussen Buitenweg-Enggraaf / Haarstraat);
- het historische wegenpatroon dat verwijst naar rivieractiviteit;
- het groene karakter van sommige wegen;
- de overslaggrond met een aantal wielen en natuur;
- de oude kaden en weteringen ('dorpspolders' van Haaften en Tuil);
- het voormalig kasteel Den Est.

2.1.3 Functioneel

De eigenaar van Katijfweg 4 exploiteert hier als eenmansbedrijf een chrysantenkwekerij. De gronden waarop dit bedrijf geëxploiteerd wordt, zijn in 1998 aangekocht na faillissement van een fruitteeltbedrijf dat hier gevestigd was. In de bedrijfswoning, gelegen aan de Katijfweg 2, is nog altijd de voormalige fruitteler woonachtig, waardoor aankoop van deze woning ten behoeve van het bedrijf aan de Katijfweg 4 destijds niet mogelijk was en ook thans niet mogelijk is. Om deze reden is door de eigenaar met toestemming van de gemeente een tijdelijke woning gerealiseerd op het perceel, waarin hij thans met zijn gezin woonachtig is.

Het bedrijf bevindt zich aan de Katijfweg, een weg die samen met de Enggraaf en de Haarstraat een landbouwweg vormt die in een boog om Tuil heenloopt. Op de weg worden diverse agrarische bedrijven ontsloten. Deze boog sluit aan op de N 330 (Graaf Reinaldweg), de belangrijkste verbindingsweg tussen de dorpen in het westen van de gemeente Neerijnen.

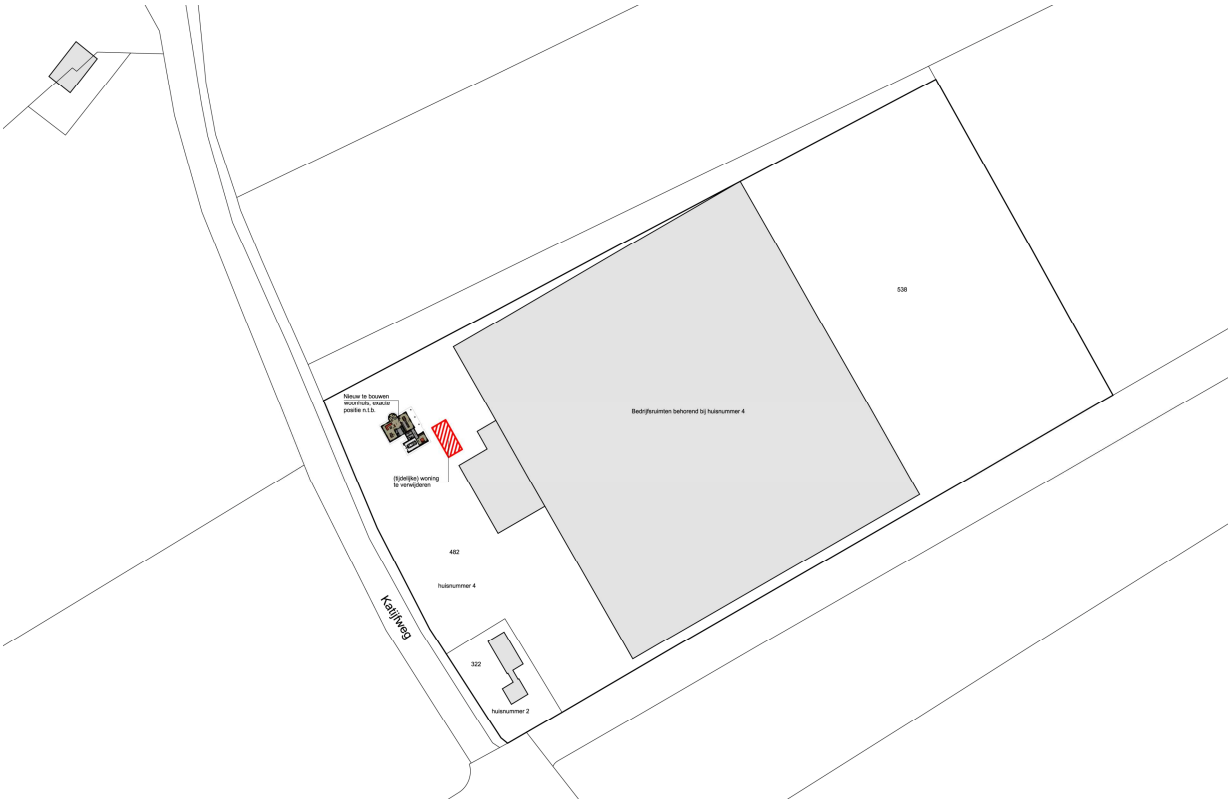
2.2 Beschrijving en inpassing initiatief

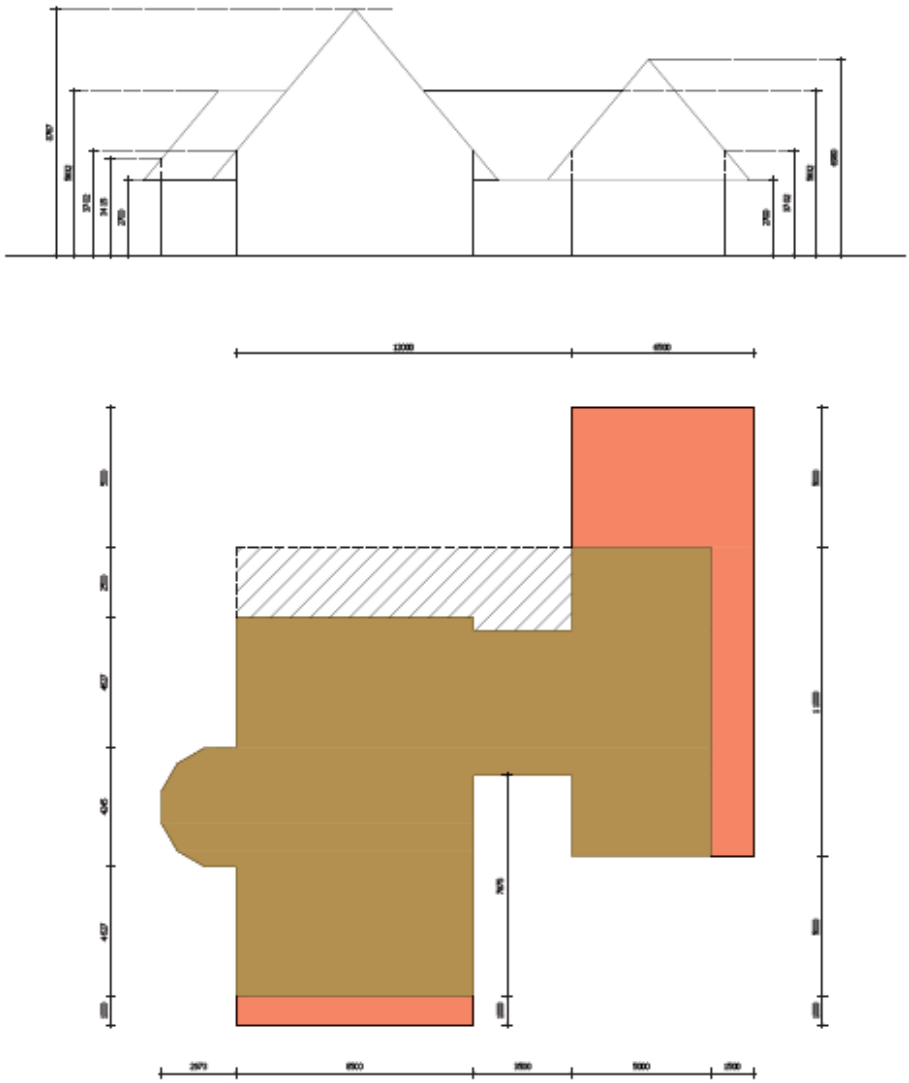
Op de Katijfweg 2 is reeds een bedrijfswoning aanwezig, die oorspronkelijk bij het bedrijf aan de Katijfweg 4 behoorde. Deze woning is in de praktijk reeds geruime tijd van het bedrijf afgesplitst, maar bestemmingsplantechnisch nog steeds niet.

Om die reden is op de Katijfweg 4 13 jaar geleden een tijdelijke woning opgericht. De eigenaar wenst op de bedrijfslocatie een bedrijfswoning te realiseren ter vervanging van de tijdelijke woning. Het is zeer gewenst om bij het bedrijf te wonen om diverse redenen:

- Om snel te kunnen ingrijpen bij mogelijke storingen, zoals stroomuitval
- Om bewatering in de gaten te kunnen houden
- Om te kunnen reageren op weersveranderingen (afscherming tegen de zon).
- Om toezicht te kunnen houden op de locatie waar het een komen en gaan is van personeel en transporteurs.

De bedrijfswoning zal gerealiseerd worden in twee bouwlagen met kap, waarbij de kap doorloopt tot een goothoogte van circa 3 m. Op deze manier zal vooral het dakvlak het beeld bepalen, waardoor bijgedragen wordt aan een goede landschappelijke inpassing.


538
Nieuw te bouwen woonhuis, exacte positie n.t.b.
Bedrijfsruimten behorend bij huisnummer 4
(tijdelijke) woning te verwijderen
482
huisnummer 4
Katijfweg
322
huisnummer 2



Bouwtekening bouwplan bedrijfswoning Katijfweg 4 (i.p.v. de noodwoning)

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Algemeen
Bij het opstellen van voorliggend plan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Verder is gestreefd naar uniformering en standaardisering van het plan conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Tenslotte voldoet het plan ook aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gemeente heeft een gemeentelijk handboek voor digitale ruimtelijke plannen. Dit boek is van 2009 en is waar mogelijk benut voor voorliggend plan.

Opzet van het plan en de planregels
Een bestemmingsplan bestaat uit een plantoelichting, een plankaart/verbeelding en een set planregels. Deze set planregels omvat de volgende hoofdstukken:
1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Beschrijving van de bestemmingen
Het bestemmingsplan zal uit de volgende bestemmingen en aanduidingen bestaan:
- De bestemming agrarisch
- De aanduidingen glastuinbouw, bedrijfswoning en plattelandswoning

Thema plattelandswoning
Bij landbouwbedrijven kunnen voormalige agrarische bedrijfswoningen worden aangeduid als plattelandswoning. Dit wordt gedaan als de voormalige bedrijfswoning bewoond wordt door mensen, die geen functionele binding meer hebben met het bijbehorende (agrarische) bedrijf zonder dat dit nadelige milieuconsequenties heeft voor het eigen bedrijf en bedrijven in de directe omgeving. Hiermee is een oplossing mogelijk voor het reguleren van evt. negatieve effecten van afsplitsingen van bedrijfsbewoningen. Bij de beoordeling van milieuaanvragen is dan de juridische situatie bepalend en niet de feitelijke situatie. In het wetsvoorstel, dat inmiddels is vastgesteld, wordt de volgende oplossing aangedragen: 1. het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, wordt bepalend voor de milieubescherming; bijv. negatieve milieueffecten zoals geluid- en geurhinder en 2. plattelandswoningen, zijnde (voormalige) agrarische bedrijfswoningen, die (tevens) door derden mogen worden bewoond, worden niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Verder kunnen ze bedrijven in de omgeving niet extra belemmeren.

Plattelandswoningen bieden een oplossing voor situaties waar de rustende boer de rest van het bedrijf verkocht heeft en daar waar seizoensarbeiders in de bedrijfswoning verblijven.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk relevant beleid voor het plangebied. Het betreft hier met name het integraal ruimtelijk beleid (rijk, provincie, regio en gemeente). Het ruimtelijk relevant facetbeleid, waaronder diverse Europese verdragen en richtlijnen, komt terug bij de omgevingsaspecten (natuur, landschap, archeologie, cultuurhistorie, water en milieu). Het rijksbeleid werkt via het provinciaal beleid door naar het gemeentelijk niveau. Per beleidsdocument wordt kort ingegaan op doel en status, alsmede op de ruimtelijke relevante doorwerking. Aan het eind worden beleidsmatige aandachtspunten voor dit plan benoemd.

3.1 Beleid rijksniveau

Agenda Vitaal Platteland (Ministerie van LNV, 2004)
De Agenda Vitaal Platteland bevat de integrale visie van het rijk op de verdere ontwikkeling van het platteland. Deze agenda beschrijft een integraal perspectief op basis van economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten. De visie wordt beschreven aan de hand van de thema's verbrede landbouw, leefbaarheid, natuur en landschap (EHS, Nationale Landschappen) en milieukwaliteit. De overheid vervult hierbij een faciliterende rol. Een brede plattelandseconomie kan worden verkregen door meer ruimte te bieden aan ondernemerschap op het platteland (onder andere vermindering van regelgeving). De leefbaarheid van het platteland kan worden vergroot door aandacht te besteden aan het voorzieningenniveau.

Om te kunnen genieten van natuur en landschap pleit het rijk voor voldoende recreatiemogelijkheden in en nabij de stad, een toegankelijk platteland en ruimte voor ondernemers in de toerisme- en recreatiesector. Ook versterkt het rijk de kwaliteit en diversiteit van het landschap. Tevens vraagt zij van provincies en gemeenten dat zij wonen en bedrijvigheid laten ontwikkelen met landschappelijke kwaliteit. Wat betreft natuur staan robuustheid en duurzaamheid van de EHS centraal. Zowel binnen als buiten de EHS zal versterking van de natuur in goede samenhang met andere functies en partijen moeten plaatsvinden.

Nota Ruimte (Ministerie van VROM, 2006)
In dit plan zijn de rijksuitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Ruimte voor ontwikkeling staat hierbij centraal. Het rijk gaat uit van een dynamisch, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota kent de volgende 4 pijlers/hoofddoelen:

1. het versterken van de economie en de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging van waardevolle (inter)nationale groengebieden;
4. waarborging van de veiligheid (water, externe veiligheid, etc.).

In de nota worden voorstellen gedaan voor minder regels (deregulering) en meer ruimte voor ontwikkeling (van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie). Het rijk wil hierbij meer overlaten aan lagere overheden (centraal wat moet en decentraal wat kan). Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn de extra aandacht voor de eigen verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten, verbrede plattelandsontwikkeling en een minder streng contourenbeleid. De hoofdlijnen van beleid zijn aangegeven in een ruimtelijke hoofdstructuur. Deze omvat enerzijds stedelijke netwerken en anderzijds groen-blauwe netwerken.

Op de kaart 'Economie, Infrastructuur, Verstedelijking', ligt de gemeente in een gebied dat is aangeduid als landelijk gebied tussen de Randstad, Brabantstad en Arbhem-Nijmegen. Op de kaart 'Water, Natuur, Landschap', ligt de gemeente in een gebied dat is aangeduid als nationaal landschap (Rivierengebied) met relatief veel EHS in de uiterwaarden.

De Nota Ruimte biedt meer kansen voor het buitengebied om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten. Zo wil het rijk de mogelijkheid voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen.

Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in wonen of werken (kleinschalige bedrijvigheid). Soms kan nieuwbouw wenselijk zijn. Denk hierbij aan woningbouw in de vorm van Ruimte voor Ruimte (Rood voor Rood) en nieuwe landgoederen (Rood voor Groen).

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Ministerie van I&M, 2011)

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staat het rijksbeleid voor ruimte en mobiliteit. Op basis van een samenhangende visie worden de ontwikkelingen en de ambities tot 2040 geschetst. Wat betreft rijksdoelen en nationale belangen. De visie richt zich op het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze hangen samen met de hoofddoelen van de visie om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het valt op dat het rijk zich niet meer verantwoordelijk voelt voor nationale landschappen en rijksbufferzones. De verantwoordelijkheid voor groene ruimte en landschap komt meer en meer bij provincies en gemeenten te liggen.

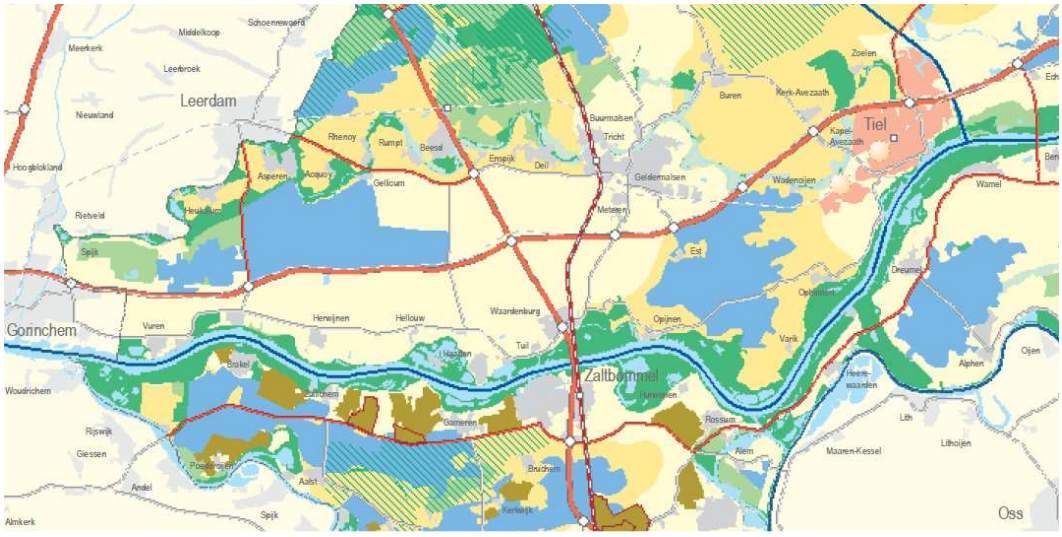
Besluit algemene regels RO (Barro) (Ministerie van I&M, 2012)

Er is in 2011 een nieuwe AMvB Ruimte opgesteld. Deze komt in de plaats van de ontwerp AMvB Ruimte uit 2009. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Hij borduurt voort op de oude AMvB. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) eind december in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit geeft nadere regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het ging o.a. over de volgende onderwerpen: Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundamenten, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en Defensie (met uitzondering van radar). Nog niet in werking getreden zijn de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13.

3.2 Beleid provinciaal/regionaal niveau

Provinciaal Streekplan Gelderland (2005)

Het Streekplan Gelderland is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Naast generieke beleid, dat voor de hele provincie geldt, geldt er ook regio-specifiek beleid. Met de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud blijft zo de basis voor het provinciale optreden op het gebied van RO. Het Streekplan Gelderland bevat een beleidskaart voor de ruimtelijke structuur en een beleidskaart voor de ruimtelijke ontwikkeling



Beleidskaart ruimtelijke structuur (Bron: www.gelderland.nl)

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur zijn de uiterwaarden aangeduid als EHS-Natuur, het westelijk deel als Waardevol Landschap en de rest als multifunctioneel platteland.

Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling (Bron: www.gelderland.nl)

Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling is het oostelijk deel aangeduid als regionale waterberging. Verder liggen er in de komgebieden zoekzones voor windenergie. Tenslotte liggen er nabij de kernen kleinere zoekzones voor stedelijke functies. Het streekplan kent twee belangrijke uitwerkingen: 1. kernkwaliteiten en omgevingscondities Gelderse EHS (2006) en 2. zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking (2006).

Provinciale Structuurvisie Gelderland (2012)
Op dit moment is de provincie Gelderland bezig met het opstellen van de agenda voor de herziening van de structuurvisie Gelderland. De vigerende structuurvisie is het streekplan Gelderland, destijds dat (opnieuw) is vastgesteld als een structuurvisie. Om in het beleid flexibeler in te kunnen spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen wil de provincie Gelderland de nieuwe integrale structuurvisie, ter vervanging van de structuurvisie Streekplan Gelderland 2005, op een andere manier vorm en inhoud geven. Samen met onder meer gemeenten, Prorail, Kamers van Koophandel, waterschappen, maatschappelijke organisaties en ondernemers wil de provincie hier uitvoering aan geven. Dit proces om in 2013 via cocreatie een nieuwe structuurvisie klaar te hebben, ging op 15 februari 2012 van start met een bijeenkomst van genodigden uit alle Gelderse regio's. De discussienotitie veehouderij is een bouwsteen voor deze visie. Men streeft naar een sterke en duurzame sector. De bouwblokken voor IV bedrijven blijft 1 ha in verwevings- en 1,5 ha in landbouwontwikkelingsgebieden.

Beleid glastuinbouw Provinciaal Streekplan/Provinciale Structuurvisie
De glastuinbouw is een sector met een hoge dynamiek en een relatief grote economische betekenis per oppervlakte-eenheid. Concentratie van glastuinbouw blijft gewenst omdat kassen een zeer grote landschappelijke en ruimtelijke impact hebben, in de concentratiegebieden gezamenlijke milieu-investeringen gedaan kunnen worden en de centrumfunctie in de glastuinbouw ook economisch belangrijk is. Om deze redenen ook, zijn geïsoleerd gelegen bedrijven niet gewenst. Wel kunnen buiten de concentratiegebieden kleinere clusters van bedrijven voorkomen.

Hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor glastuinbouwbedrijven:

- nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven is mogelijk in de concentratiegebieden Huissen-Bemmel en de Bommelerwaard. In die gebieden worden geen planologische beperkingen gesteld aan de omvang van bedrijven. Buiten deze gebieden is nieuwvestiging van glastuinbouw niet mogelijk;
- onder een glastuinbouwbedrijf wordt verstaan een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen, ruimtelijk gezien geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
- de herstructurering Huissen-Angeren en delen van bestaande glastuinbouwgebieden in de Bommelerwaard dienen projectmatig te worden opgepakt;

- de provincie beschouwt de grootschalige concentratiegebieden als onderdeel van het rode raamwerk van Gelderland, omdat de ruimtelijke impact sterk vergelijkbaar is met stedelijk gebied: groot verhard oppervlak, omvangrijke infrastructuur, landschappelijke verdichting etc.

Beleid clusters
Een nieuw bouwblok van maximaal 5 ha voor hervestiging van een glastuinbouwbedrijf kan worden uitgegeven binnen een regionale cluster van glastuinbouwbedrijven. Nieuwvestiging is in een cluster niet toegestaan. Voor deze clusters geldt dat:

- daarvoor per regio in het multifunctionele gebied door de gemeenten in regionaal verband uiterlijk 1 januari 2007 één of enkele zoekzones niet groter dan 100 ha worden vastgesteld, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van bestaande, meer verdichte ligging van glasopstanden;
- de begrenzing van het cluster compact van vorm en niet langwerpig moet zijn. De begrenzing moet aansluiten aan de bestaande, buitenste glasopstanden en mag perceelgrenzen volgen;
- meer dan 10% van het oppervlak binnen de begrenzing van het cluster moet worden gebruikt voor glasopstanden op tenminste drie tuinbouwbedrijven. De peildatum hiervoor is 1 januari 2004;
- het beoogd cluster moet dermate vrij moet zijn van intensieve functies (anders dan glastuinbouw) dat een verdichting met glasopstanden tot tenminste 30% van het oppervlak mogelijk is;
- de ontwikkeling zonder noemenswaardige toename van overlast voor omwonenden moet kunnen plaatsvinden.

Een cluster kan pas als zodanig door de gemeente worden bestemd, zodra er een daadwerkelijke hervestiging gaat plaatsvinden. Tot dat moment geldt voor bestaande bedrijven in het betreffende gebied het beleid voor geïsoleerd gelegen bedrijven. Na bestemming geldt dat er aan bedrijven in het cluster geen planologische beperkingen aan de omvang worden gesteld.

Ruimte binnen clusters is beschikbaar voor hervestiging van bedrijven tot 5 ha en groei van de bestaande bedrijven. Grote bedrijven (meer dan 5 ha) dienen in geval van hervestiging zich te wenden tot de nationale concentratiegebieden, waaronder Huissen-Bemmel of, in geval van een bedrijf in het westelijk rivieren-gebied, de Bommelerwaard.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om buiten de clusterbegrenzing maar tegen deze grens aan nieuwe bouwblokken uit te geven aan hervestigende tuinbouwbedrijven die glasopstanden als TOV nodig hebben. Per bedrijf mag de oppervlakte aan glasopstanden niet meer bedragen dan 30% van de bedrijfs-oppervlakte met een bovengrens van maximaal 1 ha. Als bedrijfs-oppervlakte wordt beschouwd de gronden waarover het bedrijf beschikt op de locatie waar de glasopstanden worden opgericht.

De plaatsing van de glasopstanden op de bouwblokken dient afgestemd te zijn met de ruimtelijke inrichting van het cluster.

In alle gevallen geldt bij hervestiging dat de glastuinbouw aan de vertreklocatie onttrokken wordt en de glasopstanden verwijderd. Op de vertreklocatie is het beleid voor functieverandering van toepassing, zie par. 2.3.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG, 2012)
In deze verordening staan de regels, die de provincie stelt aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De meest actuele regeling van de Ruimtelijke Verordening is de geconsolideerde versie. Dit is de oorspronkelijke RVG met de goedgekeurde wijzigingen uit de eerste herziening. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe. De Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) geconsolideerd bevat regels over de volgende ruimtelijke beleidsthema's:

- Verstedelijking (waar wel en niet gebouwd mag worden)
- Wonen (woonlocaties dienen te passen in het Kwalitatief Woonprogramma) en Bedrijventerreinen
- Detailhandel (bescherming bestaande detailhandelsstructuur)
- Recreatiewoningen en -parken (permanente bewoning is niet toegestaan / locatiebeleid)
- **Glastuinbouw** (waar nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding is toegestaan)
- **Waterwingebied/Grondwaterbeschermingsgebied** en oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening (bescherming water), alsmede **stiltegebied** (bescherming rust)
- **Ecologische Hoofdstructuur** (bescherming en ontwikkeling van de EHS)
- **Waardevol open gebied** (bescherming openheid), tevens weidevogel-/ganzengebied
- Nationale landschappen (bescherming kernkwaliteiten van het betreffende landschap)
- **Molenbiotopen** (bescherming windvang rondom een molen)

De **vet gedrukte** beleidsthema's spelen een rol bij de verdere uitwerking van het beleidskader. In de provinciale milieuverordening Gelderland is verder ook nog beleid opgenomen voor **Stiltegebieden** ter bescherming van de rust en stilte binnen de provincie Gelderland. Een groot deel ten oosten van de kern Neerijnen is als zodanig aangeduid.

Regionale Structuurvisie Rivierenland 2004-2014 (2004)
De provincie Gelderland heeft in het kader van het opstellen van het streekplan Gelderland 2005 aan de regio's verzocht een Structuurvisie op te stellen. Voornoemd document betreft het resultaat van dit provinciaal verzoek voor de regio Rivierenland. De gemeente Neerijnen maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. 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 eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap. De ruimtelijke structuurdragers geven richting aan verstedelijking en de ontwikkeling van functies in het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme, zodat het unieke landschap, met zijn contrasten, behouden blijft, dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

<u>Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)</u>

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Zoals aangegeven in het kwalitatief Woningbouwprogramma van de Woonvisie Gelderland, is het niet mogelijk om het beleid in deze visie één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. De gemeente is daarom bereid om mee te werken aan incidentele woningbouw binnen het regionaal cluster glastuinbouw. Geconstateerd kan worden dat er sprake is van een regionale vraag t.b.v. glastuinbouw en dat er zich binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma ruimte is voor incidentele woningbouw.

<u>Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)</u>

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat het een specifieke bedrijfswoning betreft bij een glastuinbouwbedrijf, is dit hier niet aan de orde. Dit soort woningen verdient een plek binnen de contouren van het regionaal cluster glastuinbouw.

<u>Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3)</u>

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied passend (in de duurzaamheidsladder wordt gesproken over 'multimodaal') ontsloten is of kan worden, wat aangemerkt kan worden als een kwaliteit voor de betreffende locatie. Het gaat om een individueel initiatief en niet om een uitleggebied. Multimodale ontsluiting is een relatief zware kwaliteitsnorm voor één woning. Toch

kan, kijkend naar mogelijkheden voor multimodale ontsluiting geconstateerd worden dat de locatie van het initiatief gunstig gesitueerd is binnen het regionale cluster glastuinbouw. De goede ontsluiting was ook een criterium voor de provinciale aanduiding van regionaal cluster glastuinbouw.

De afweging aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking laat zien dat er voldoende basis is voor onderhavig initiatief binnen het regionaal cluster glastuinbouw.

3.3 Beleid gemeentelijk niveau

Bestemmingsplan Buitengebied
Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2002 (vaststelling 28 maart 2002)
- Reparatieherziening Bestemmingsplan Buitengebied (vaststelling 30 november 2006)
- Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied (vaststelling 11 februari 2010)
- Enkele oudere plannen (dijkverzwaring, natuurontwikkeling, motorcross, dorpsgezicht)
- Overige herzieningen en wijzigingen op het plan

Visie Wonen en Werken (2002)
Met de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Het doel van de Visie Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte- en lange termijn. Ten aanzien van het zoeken van ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar inbreidingslocaties.

Woonvisie 2012-2020 (2012) i.p.v. Woonvisie 2010-2025 (2009)
De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 28 juni 2012 de Woonvisie 2012-2020 en het woningbehoefte onderzoek (2011) vastgesteld. Tevens heeft de raad besloten om de woonvisie ‘behoud door ontwikkeling, 2010-2025’ in te trekken.

De Woonvisie 2012-2020 is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat begin 2011 is uitgevoerd. Deze woonvisie rust op vier uitgangspunten:

1. Behoud van identiteit en het rustieke en landelijke karakter van onze gemeente.
2. Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in onze gemeente willen wonen.
3. Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.
4. Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en Woningbouwvereniging De Goede Woning Neerijnen.

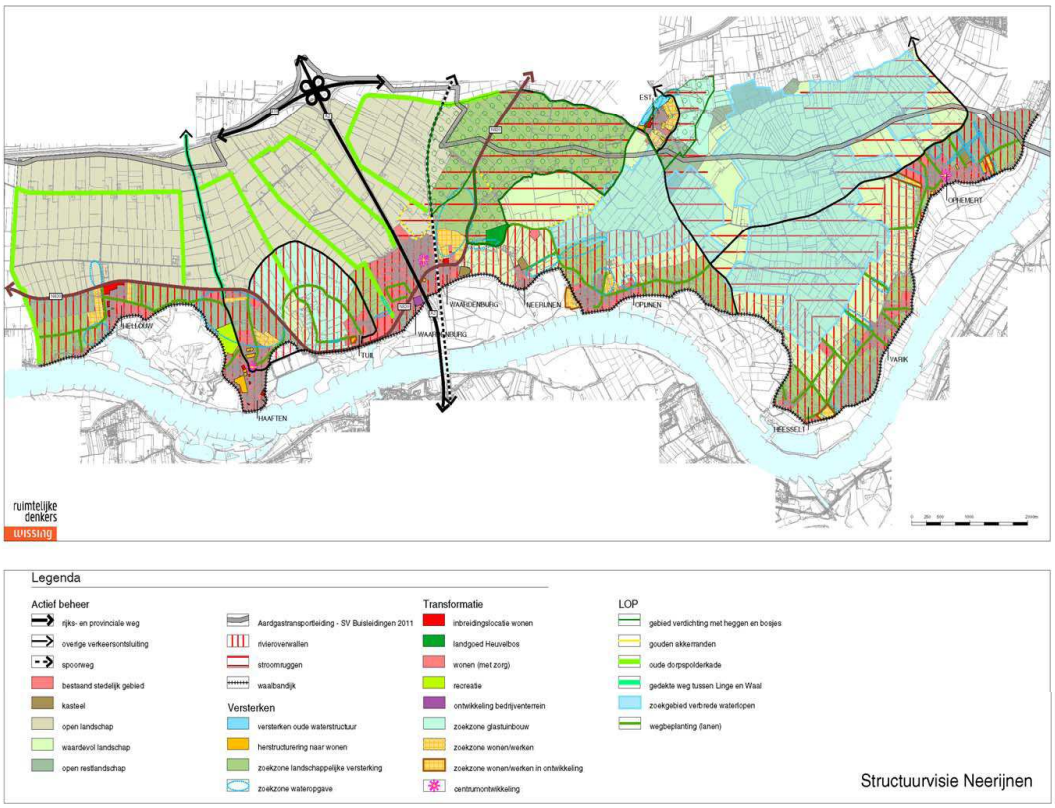
Voor zover ruimtelijk relevant werkt de nieuwe woonvisie ook door naar het beleid voor wonen in het buitengebied (1e agrarische bedrijfswoning, boerderijsplitsing, afhankelijke woonruimte/mantelzorg, huisvesting seizoensarbeiders, ruimte-voor-ruimte woningen, etc.).

Structuurvisie (2012/2013)

Zowel vanwege de wettelijke verplichting om over een structuurvisie te beschikken, als vanwege beleidsinhoudelijke motieven, wordt momenteel de 'Structuurvisie Neerijnen 2025' opgesteld. Deze visie is nog niet vastgesteld. Tot die tijd geldt de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' nog als structuurvisie. Begin 2010 heeft de gemeente deelproduct 1 besproken en vastgesteld: Inventarisatie, Knelpunten en Keuzes. Voor het buitengebied zijn toen de verschillende knelpunten en keuzes benoemd. Deze komen terug in de visie buitengebied.

Visie Buitengebied (augustus 2012)

Voor de structuurvisie is in augustus 2012 een separate visie buitengebied opgesteld. Deze visie is een discussiestuk en vormt een bouwsteen voor de op te stellen structuurvisie.



In het structuurbeeld vallen twee zaken goed op. Enerzijds het verschil tussen de oeverwallen/stroomruggen in het zuiden en het midden en de komgebieden in het noorden en anderzijds het verschil tussen de open westelijke kom en de halfopen oostelijke kom.

In Neerijnen liggen 11 Zoekzones Landschapsversterking, zowel op de stroomruggen en rivierduinen (lichtgroen) als op de rivieroeverwallen langs de Waal (donkergroen).
De Visie Buitengebied maakt onderscheid tussen de functionele structuur en de ruimtelijke structuur. Uiteraard hebben deze twee structuren raakvlakken. Wat betreft de functionele structuur worden de volgende aandachtspunten benoemd:

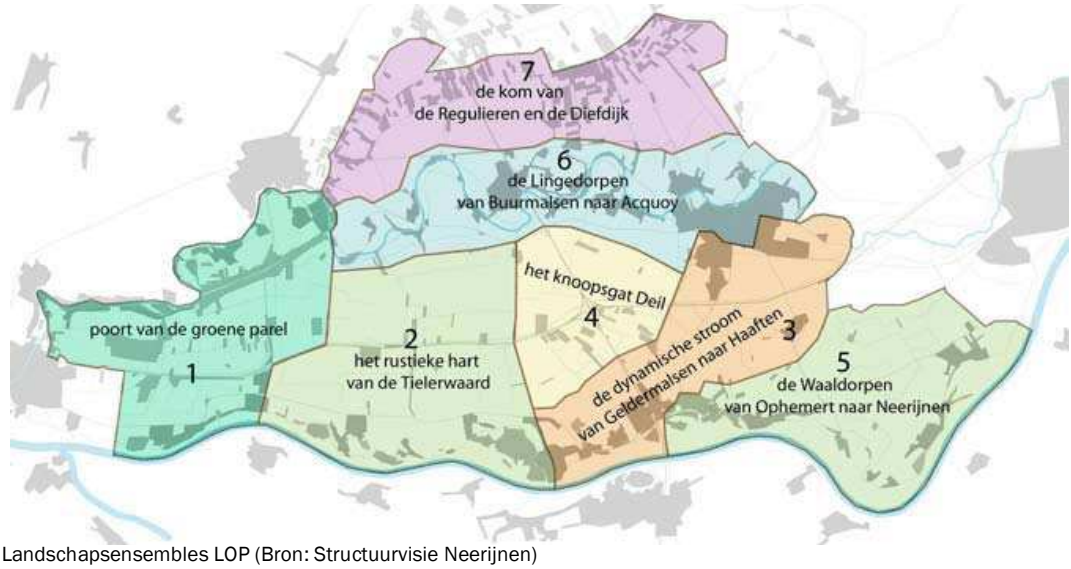
- Algemene trends (Minder agrarische bedrijven, Schaalvergroting in de landbouw, Intensivering in de landbouw, Verbreding in de landbouw en Bedrijfsbeëindiging/Omschakeling)
- Realisatie ecologie / natuur
- Stijgende grondprijzen
- Verbreding Landbouw Neveninkomsten (Recreatie en educatie, Zorgboerderijen, Natuurbeheer, Boerderijwinkels en huisverkoop, Teelt van alternatieve gewassen, Bio-energie)
- Ontwikkeling van de paardenhouderij
- Vergrijzing, behoefte aan mantelzorg constructies
- Woonboerderijen en toename bezit tweede woningen
- Wetgeving (bv Geurhinder en Veehouderij)

Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt er een onderscheid gemaakt in drie deelgebieden:

1. Ontwikkeling grondgebonden landbouw/veeteelt (westelijk komgebied)
2. Ontwikkeling fruitteelt met ondersteunende voorzieningen (oostelijk komgebied)
3. Verbreding binnen een fijnmazige schaal (alle oeverwallen langs de Waal)

Deze driedeling zal tevens bepalend zijn voor de uitwerking van het ruimtelijk beleidskader. Zo zal in gebied 1 de landschappelijke openheid beschermd worden, zal in gebied 2 extra ruimte worden geboden aan teelt ondersteunende voorzieningen en zal er in gebied 3 extra ruimte geboden worden aan verbreding en omschakeling binnen een fijnmazige schaal.In de gemeente Neerijnen liggen vier van de zeven

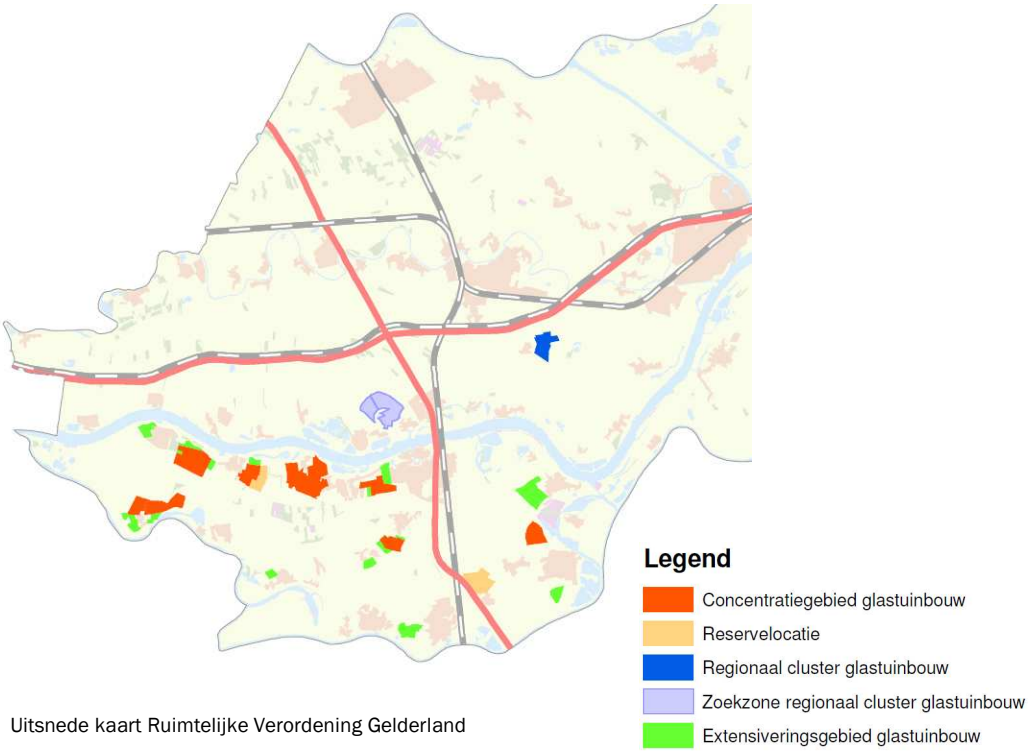
landschapsensembles (zie hieronder). Op nr. 4 na komen deze (2, 3 en 5) goed overeen met het opgestelde structuurbeeld.



Landschapsensembles LOP (Bron: Structuurvisie Neerijnen)

Glastuinbouw Neerijnen

In de gemeente Neerijnen liggen twee glastuinbouwclusters, in Tuil en Est. De begrenzingen zijn aanvullend op de al in de bestemmingsplannen opgenomen kassenconcentratiegebieden. De clusters zijn vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De glastuinbouw is in de gemeente Neerijnen een belangrijke pijler in de agrarische sector. Daarnaast speelt de glastuinbouw een belangrijke rol in de lokale economie en levert een grote bijdrage aan de werkgelegenheid.



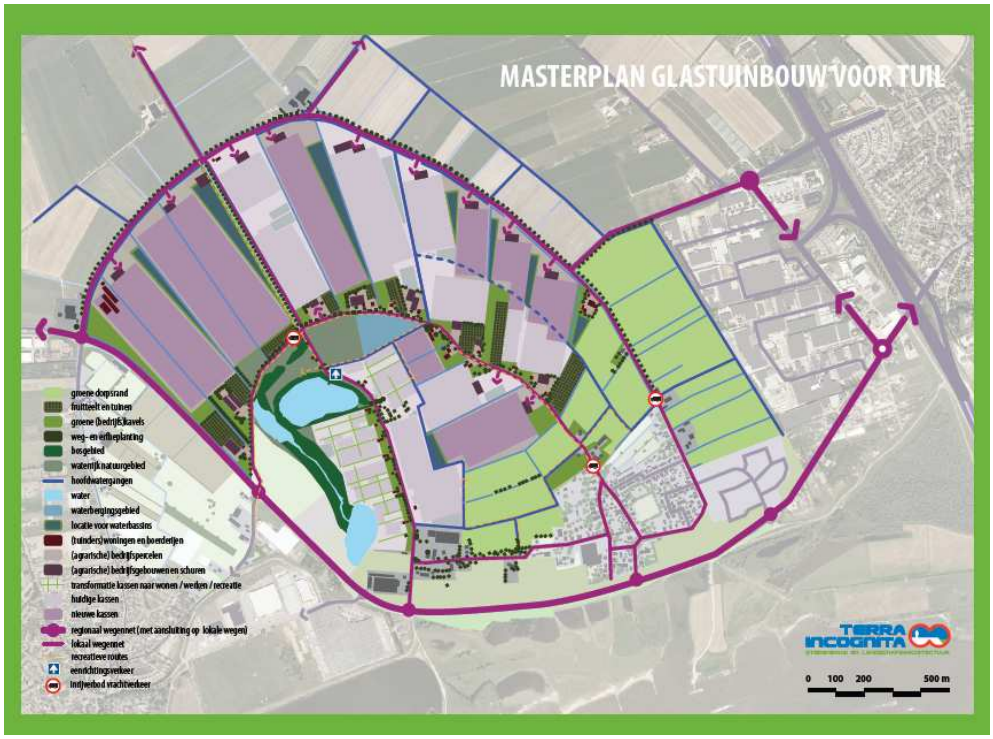
Uitsnede kaart Ruimtelijke Verordening Gelderland
Met de zoekzone regionaal cluster glastuinbouw bij Tuil

Glastuinbouwclusters

Het provinciaal ruimtelijk beleid is erop gericht om de ontwikkeling van de glastuinbouw te concentreren in enkele gebieden binnen de regio. Kassen hebben een zeer grote landschappelijke en ruimtelijke impact, door glastuinbouwbedrijven te concentreren kan makkelijker worden geïnvesteerd in collectieve milieuvoorzieningen (energie, water en bodem). Daarnaast biedt concentratie van glastuinbouwbedrijven uit economisch en logistiek oogpunt voor de bedrijven zelf grote voordelen. Glastuinbouwbedrijven die vanuit het ruimtelijk- en milieubeleid onvoldoende ontwikkelingsperspectief hebben, kunnen zich (her)vestigen in een concentratiegebied of een cluster.

Masterplan Glastuinbouw Tuil en Est (2011)

In 2012 heeft de gemeente Neerijnen een Masterplan voor de glastuinbouw in Tuil en Est op laten stellen. Dit plan richt zich op de glastuinbouw clusters in Tuil en Est. Het plan ambieert om een integrale visie te schetsen waarbij de ruimtelijke en functionele kwaliteit voorop staat. Het masterplan geeft richting aan de verdere uitwerking van ruimtelijke plannen. Als vertrekpunt voor het masterplan is er gesteld dat er een plan moet komen dat leidt tot een gezonde ontwikkeling voor glastuinbouw en dat leidt tot een goede ruimtelijke kwaliteit.



Dit is geïnterpreteerd tot de volgende thema's die aan de orde moeten worden.

- Optimale gebiedsinrichting voor glastuinbouw. Hier legt de gemeente nadruk op.
- Duurzame waterstructuur die functioneel is t.a.v. de gebruiksmogelijkheden en die kansen biedt voor nevenfuncties (natuur en recreatie)

- Functionele verkeerstructuur die tevens veilig en veelzijdig is in het gebruik door verschillende doelgroepen
- Landschapsperspectief dat glastuinbouw kansen biedt en daarnaast bouwt aan een aantrekkelijk landschap met ruimte voor historische waarden, natuur en beplanting.
- Duurzame ontwikkeling met gezonde milieucondities en zo mogelijk ketenvoordelen.
- Goede leefbaarheid van het gebied.

Beeldkwaliteit/Welstand (2004)

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Neerijnen beschikt over een dergelijke nota. In de welstandsnota worden per kern verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. De kaart met gebiedstypen is in hoofdstuk 2 'Beschrijving bestaande situatie' weergegeven. Het gaat om de gebiedstypen: historisch dorpsgebied, naoorlogse woningbouw, stedelijk groen / recreatiegebied, dijkbebouwing binnen de bestaande kom en buitengebied. De welstandsnota maakt onderscheid tussen de volgende niveaus: welstandsniveau 1 zwaar, welstandsniveau 2 regulier, welstandsniveau 3 soepel en welstandsniveau 4 welstandsvrij.

Aspectgroepen	Beoordelingsaspecten	Niveau 1 Streng	Niveau 2 Regulier	Niveau 3 Soepel	Niveau 4 Vrij
Relatie met de omgeving	Plaatsing / situering	Streng	Streng	Kritisch	Niet
	Massavorm				
	Gevelopbouw				
	Materiaal (hoofdvlakken)				
	Kleur (hoofdvlakken)				
Het bouwwerk op zichzelf	Compositie massaonderdelen	Streng	Kritisch	Indien van essentieel belang	Niet
	Gevelindeling				
	Vormgeving gevelelementen				
De detaillering	Materialen (onderdelen)	Kritisch	Indien van essentieel belang	Niet	Niet
	Kleuren (onderdelen)				
	Detaillering (onderdelen)				

Principestandpunt gemeente

Eind 2011 heeft de gemeente het principeverzoek voor de bedrijfswoning in behandeling genomen. Bij brief van 12 juli 2012 heeft de gemeente een principe standpunt ingenomen. Ondanks bezwaren vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening en landbouwkundige optiek (extra (plattelands)woning) is men bereid, gezien de specifieke situatie aan de Katijfweg 2 en 4 te Tuil, om medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning voor het glastuinbouwbedrijf aan de Katijfweg 4 te Tuil. Dit wordt ondersteund door een positief advies van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) mits de gemeente de oorspronkelijke bedrijfswoning

herbestemt in de vorm van een plattelandswoning of woning. Dit geschiedt via voorliggend plan.

3.4 Beleidsmatige aandachtspunten

Hieronder staan puntsgewijs de belangrijkste beleidsmatige aandachtspunten, die van belang zijn voor voorliggend plan. Specifiek gaat het over:

- Verdere ontwikkeling glastuinbouw
- Realisatie van een nieuwe bedrijfswoning
- Passende planologische regeling voor de bestaande bedrijfswoning
- Afstemming op ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling / landschapsversterking

Deze (beleidsmatige) aandachtspunten worden actief meegenomen in voorliggend plan.

4 Omgevingsaspecten

Als onderdeel van een ruimtelijk plan (ruimtelijke onderbouwing, bestemmingsplan) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

De diverse omgevingsaspecten zijn onder te verdelen in de volgende groepen:

- Landschap archeologie, cultuurhistorie, landschap,
- Natuur EHS/EVZ, Flora en Fauna Wet, Natura 2000 / NB Wet
- Water watersysteem, waterketen, watertoets
- Milieu bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid

In dit hoofdstuk worden deze aspecten bezien op hun relevantie in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

4.1 Landschapsparagraaf

4.1.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen dan wel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. In aansluiting hierop heeft de gemeente een Archeologische Beleidsplan vastgesteld. Met de vaststelling van dit beleidsplan kan de gemeente Neerijnen (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen ‘archeoproof’ maken zodat aan de wettelijke eis wordt voldaan.

Op de Archeologische Beleidskaart is aangegeven in welke delen van de gemeente geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht en in welke delen wel onderzoek wordt gevraagd. Het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding ‘Lage archeologische verwachting’. Binnen de gebieden met een lage verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de realisatie van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 50 centimeter.

De werkzaamheden binnen het plangebied hebben betrekking op de bouw van één nieuwe woning. Hiermee valt het plan ver onder de genoemde maatvoering voor nader onderzoek. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Mocht er bij de werkzaamheden toch vondsten worden gedaan dan dient dit te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

4.1.2 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied niet aangemerkt als 'Cultuurhistorisch aandachtsgebied'. In en nabij het plangebied zijn ook geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

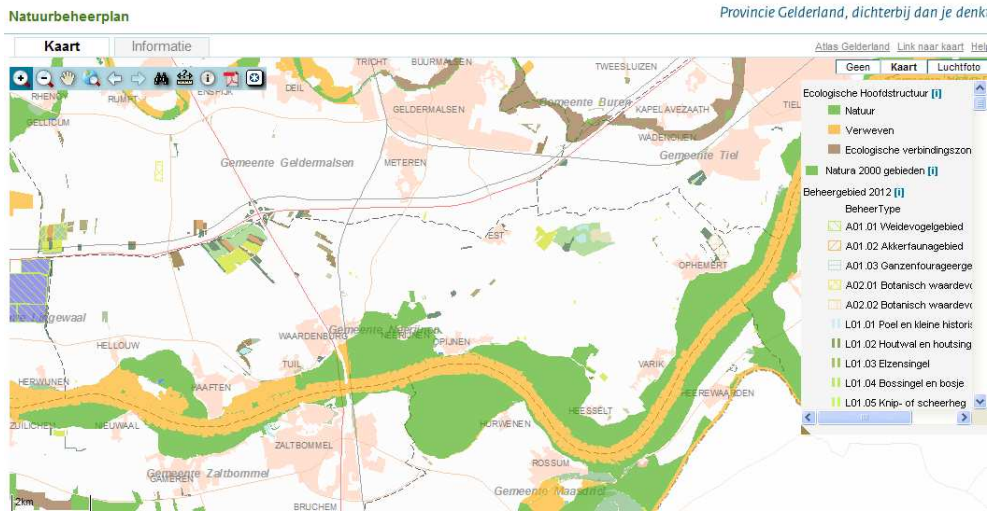
4.1.3 Landschap

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling past binnen de kaders van het regionale landschapsontwikkelingsplan en de landschappelijke uitwerking van het Masterplan Glastuinbouw Tuil en Est. Verder zal het bouwplan t.z.t. getoetst worden aan het gemeentelijk beleid inzake beeldkwaliteit en welstand.

4.2 Natuurparagraaf

Beleidsmatige bescherming structuren EHS/EVZ

Het plangebied ligt op 2 km afstand van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en buiten de structuur van de ecologische verbindingszones (EVZ). Het netwerk van de EHS en de EVZ wordt niet aangetast door de realisatie van voorliggend plan (bouw bedrijfswoning bij glastuinbouwbedrijf). Compensatie en/of mitigatie is derhalve niet aan de orde.



Wettelijke bescherming soorten (Flora en Fauna Wet)

In het najaar van 2012 heeft een kort veldbezoek plaats gevonden. Het betreft het voorerf van een bestaand glastuinbouwbedrijf waar zowel de voormalige bedrijfswoning als een tijdelijke noodwoning zijn gelegen. In het plangebied (de voortuin van het bedrijf) zijn geen bijzondere plantensoorten aangetroffen. Ook zijn er geen broedvogels, vleermuizen en/of amfibieën aangetroffen.

Wettelijke bescherming gebieden Natura 2000 / NB Wet

Het plangebied ligt in het komgebied op ruimte afstand van de uiterwaarden van de Waal. De afstand van het plangebied tot het Natura 2000 gebied langs de Waal bedraagt ruim 2 km. De bouw van een bedrijfswoning zal daarom geen significante effecten hebben op de instandhoudingsdoelen van de natuur in het Natura 2000 gebied.

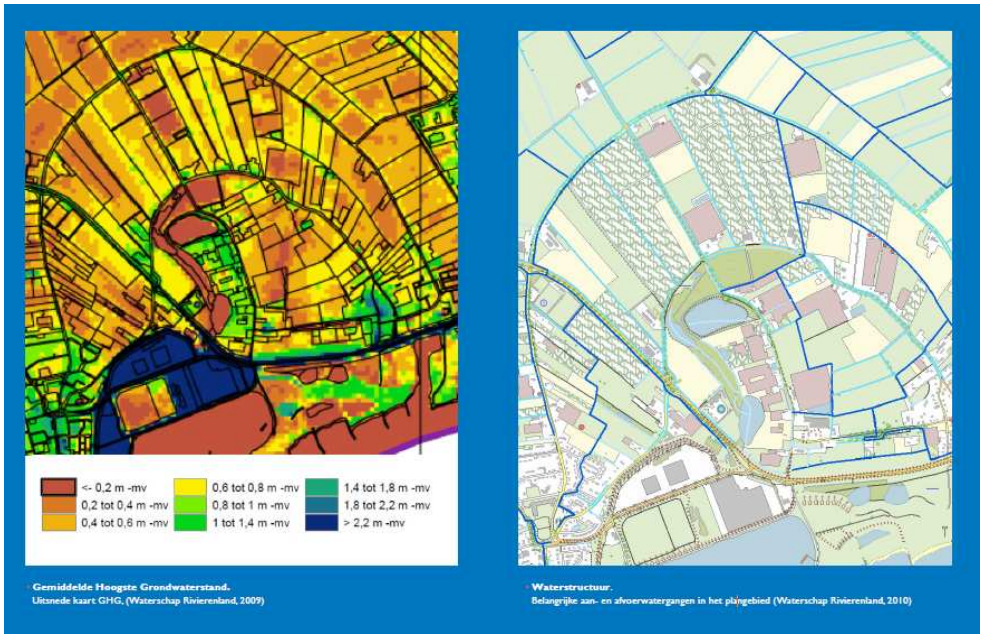
4.3 Waterparagraaf

Waterbeleid en waterdoelen

De waterdoelen voor het plangebied volgen uit het provinciale waterbeleid en het waterbeleid van het waterschap (waterbeheerplan). De nieuwe bedrijfswoning vaklt buiten het grondwaterbeschermingsgebied. Verder heeft de gemeente Neerijnen samen met waterschap Rivierenland een gemeentelijk waterplan opgesteld. Voor de bouw van een bedrijfswoning is met name de aansluiting op de riolering van belang in combinatie met het afkoppelen van het regenwater wat op de woning valt (waterneutraal of hydrologisch neutraal ontwikkelen).

Watersysteem en waterketen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het watersysteem van het komgebied binnen de gemeente Neerijnen. Het verhard oppervlak neemt met 50 m2 iets toe door de sloop van de noodwoning en de bouw van voorliggende bedrijfswoning.



Het regenwater wat op de woning valt zal worden afgekoppeld, zodat dit water terug geleid wordt in het watersysteem ter plaatse. Hiervan dient melding gemaakt te worden. Voor een goede waterkwaliteit is het van belang dat er geen uitlogende materialen, zoals lood, zink, koper of zacht PVC gebruikt worden. Het verhard oppervlak neemt met 50 m2 iets toe. De bouw is op voldoende afstand van de B-watergang, die

rond het plangebied ligt. B-watergangen hebben een beschermingszone van 1 meter. Deze zone dient obstakelvrij te blijven. Daarnaast zijn de aangrenzende eigenaren van de B-watergang onderhoudsplichtig. De woning wordt aangesloten op de riolering.

Watertoets
Voor de opstelling van dit plan is de bestaande informatie van het waterschap en de gemeente actief benut (o.a. waterbeheerplan van het waterschap, gemeentelijk waterplan en gemeentelijk masterplan glastuinbouw). Het plan is/wordt voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Hun advies is/wordt verwerkt in dit plan.

Het **waterschap Rivierenland** heeft op 13 mei 2013 een vooroverlegreactie gegeven, welke tevens aan te merken is als wateradvies. Men heeft het plan getoetst aan het eigen waterbeleid en vindt de volgende zaken van belang:

- B-watergangen plangebied en hun beschermingszone van 1 m vermelden.
- Afkoppeling regenwater melden en geen uitlogende materialen gebruiken.
- Verandering verhard oppervlak opnemen (noodwoning -> bedrijfswoning).

Deze zaken zijn opgenomen in voorliggende waterparagraaf.

4.4 Milieuparagraaf

4.4.1 Bodem (zie bijlage)

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het plangebied is er in november 2012 door Verhoeven Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit het rapport gegeven.

Voor de locatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, omdat in het grondwater een licht verhoogd gehalte barium is aangetoond.

Tevens is de teeltlaag aanvullend geanalyseerd met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen (OCB). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de verdachte hypothese aangenomen, aangezien in de teeltlaag licht verhoogde gehalten voor bestrijdingsmiddelen (DDT, DDE) zijn aangetoond. Het betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Omdat de tussenwaarden niet worden overschreden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de nieuwbouwlocatie, gelegen aan de Katijfweg 4 (kadastraal perceel sectie M, nummer 533 ged.) te Tuil in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de nieuwbouw.

4.4.2 Geluid (zie bijlage)

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is vanwege de Haarstraat, Katijfweg, Enggraaf en Heerkensdreef geen sprake. Een woning is een geluidgevoelig gebouw en deze wordt gesitueerd binnen de onderzoekszone van de genoemde wegen. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. De onderzoekszone van de genoemde wegen is 250 meter aan weerszijden van de weg. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Voorts dient, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vanwege alle wegen aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het bestemmingsplan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt op de locatie Katijfweg 2-4 te Tuil, gemeente Neerijnen. De te projecteren woning ligt in de onderzoekszone van de Haarstraat, Katijfweg, Enggraaf en Heerkensdreef (allen 50 km/uur). Derhalve is, conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek verricht. De onderzoeksrapportage van 5 oktober 2012 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de woning vanwege alle wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conform de Wet ruimtelijke ordening is er, ter beoordeling van de akoestische kwaliteit ten behoeve van het woon- en leefklimaat, ook sprake van een akoestisch goede situatie op alle gevels van de woning. Er zijn dus geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woning.

4.4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
c het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen

aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan betreft de bouw van slechts één woning. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4.4 Externe Veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen conformeert de gemeente Neerijnen zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt zij de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert zij op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen,
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

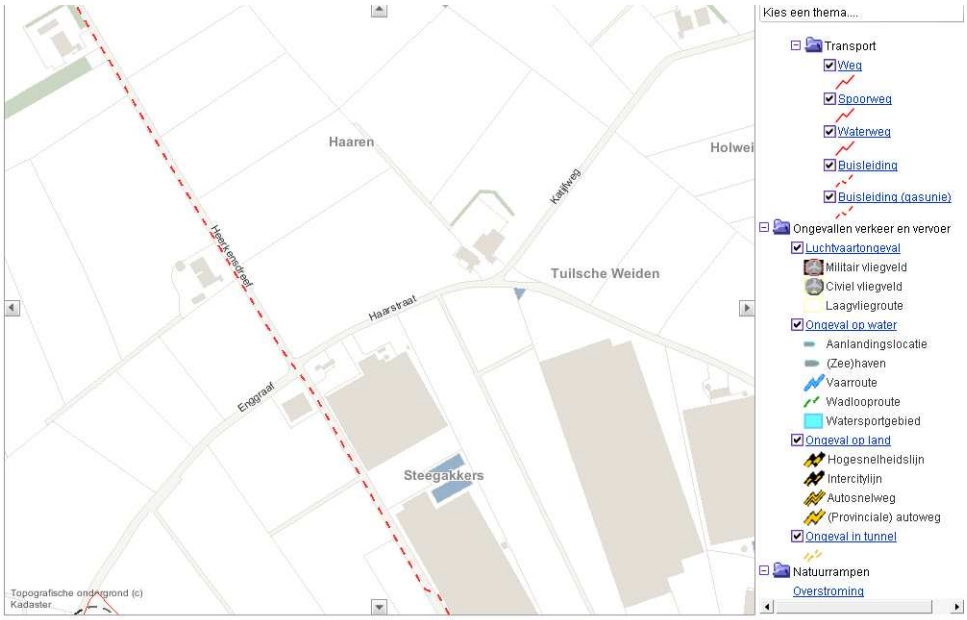
Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is.
Het gaat om vuurwerkverkooppunten (niet aanwezig nabij het plangebied) en andere risicobronnen waarvoor in het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden zijn opgenomen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Wel ligt er een gasdruk- en meetstation van Liander (Cat. B) binnen het plangebied. De woningen liggen echter meer dan 10 meter van deze risicobron.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Neerijnen is geen routering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen. Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van 200 meter vanaf rijkswegen, spoorwegen en de Waal. Verder liggen de woningen op ruim 2 km van de Betuweroute. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat onder de Heerkensdreef een DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie) leiding is gelegen. De leiding heeft een maximale werkdruk van 80 bar en een inwendige buisdiameter van 157.23 mm. De risicoafstand (PR 10^{-6}) bedraagt 0 m, het invloedsgebied op 25 m.



Uitsnede risicokaart Gelderland

Geconstateerd kan derhalve worden dat het plangebied niet in het invloedsgebied van de buisleiding is gelegen en de plattelandswoning niet uitbreidt binnen het invloedsgebied. Van andere relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen in de nabijheid van het plangebied is geen sprake. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie
Het plangebied ligt (wat betreft de beide woningen) niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.5 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Neerijnen de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Wat betreft het beleid bedrijven en milieuzonering is hier met name de afstand tussen de woning/plattelandswoning en de kas van belang. De afstand bedraagt 50 meter en dit is 20 meter meer dan de betreffende norm. Deze is namelijk 30 meter.

4.5 Infraparagraaf

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen relevante kabels of leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor het initiatief. Onder de Heerkensdreef loopt een DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie) buisleiding met een beschermingszone van 5 m aan weerszijden. Ook deze leiding vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.5.2 Verkeer en Vervoer

Het plangebied wordt ontsloten via de Katijfweg, die via de Haarstraat en de Enggraaf naar grotere externe ontsluitingswegen voert en via de Herkensdreef naar Tuil.

4.5.3 Parkeren

Het plan beoogt de bouw van een nieuwe woning. Voor deze woning geldt, conform de gemeentelijke parkeernormen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.

4.6 Conclusie omgevingstoets

Het plan is qua omgevingstoets getoetst aan de volgende omgevingsaspecten

- Landschap
- Natuur
- Water
- Milieu

Voor de meeste omgevingsaspecten kon via een deskstudie en/of een veldbezoek een inschatting worden gemaakt van de consequenties. Ten behoeve van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling zijn er twee onderzoeken uitgevoerd: een bodemonderzoek en een geluidonderzoek. Vanuit beide aspecten bestaan er geen bezwaren voor genoemde ontwikkeling.

Uit het oogpunt van de diverse omgevingsaspecten zijn geen planologische belemmeringen aangetroffen voor de bouw van genoemde bedrijfswoning.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit ruimtelijk plan aangetoond. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen processen en procedures weergegeven.

5.1 Financieel-Economische Uitvoerbaarheid

Kostenverhaal
Om de gemeentelijke kosten, die gemaakt worden in relatie tot de uitvoering van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling te verhalen, dient een (anterieure) overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst privaatrechtelijk niet tot stand kan worden gebracht, kan de gemeente publiekrechtelijk een exploitatieplan op (laten) stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

Overeenkomst
In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee wordt vastgelegd, dat de realisatie van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Hierbij wordt tevens een regeling getroffen voor eventuele planschade.

5.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Katijfweg 2-4 Tuil' zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties.

De **provincie Gelderland** heeft op 6 mei 2013 een vooroverlegreactie gegeven. Men heeft het plan getoetst aan haar structuurvisie en haar verordening. Men constateert dat in het voorontwerpplan geen provinciale belangen aan de orde zijn. Zij zien dan ook geen reden hierover advies uit te brengen. Als het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht hoeft de gemeente het plan niet meer naar de provincie te sturen.

Het **waterschap Rivierenland** heeft op 13 mei 2013 een vooroverlegreactie gegeven, welke tevens aan te merken is als wateradvies. Men heeft het plan getoetst aan het eigen waterbeleid en vindt de volgende zaken van belang:

- B-watergangen plangebied en hun beschermingszone van 1 m vermelden.
- Afkoppeling regenwater melden en geen uitlogende materialen gebruiken.
- Verandering verhard oppervlak opnemen (noodwoning -> bedrijfswoning).

Deze zaken zijn opgenomen in de waterparagraaf van dit ontwerpplan.

Na het vooroverleg en de evt. inspraak zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Dit houdt in dat het plan ter visie zal worden gelegd.

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

Mei 2013