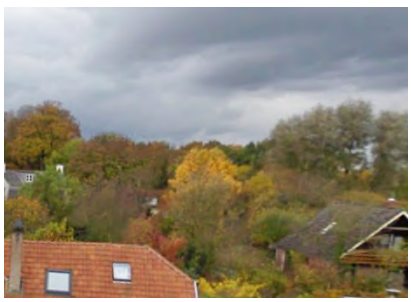
Ontwerpbestemmingsplan

Slingerbos, Ophemert

Gemeente Neerijnen



croonenburo5

Ontwerpbestemmingsplan

Slingerbos, Ophemert

Gemeente Neerijnen

Toelichting
Bijlagen

Regels
Bijlage

Verbeelding
schaal 1:1.000

Datum:
20 januari 2017

Projectgegevens:
TOE03-0252727-01B
REG03--0252727-01B
TEK03--0252727-01B
SVB02-0252727-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.0304.BPOphSlingerbos-1702

Datum	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
20-01-2017	MB, CH, MV	C. Stolzenbach	MB

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	**Planbeschrijving**	**5**
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Stedenbouwkundig visie	7
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	13
3	**Beleidskader**	**17**
3.1	Nationaal beleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	29
4	**Planologische en milieuhygiënische aspecten**	**33**
4.1	Besluit milieueffectrapportage	33
4.2	Bodem	35
4.3	Archeologie	37
4.4	Water	40
4.5	Geluid	52
4.6	Luchtkwaliteit	53
4.7	Hinderlijke bedrijvigheid	54
4.8	Externe veiligheid	55
4.9	Flora en fauna	58
4.10	Kabels en leidingen	64
5	**Juridische aspecten**	**65**
5.1	Plansystematiek	65
5.2	De bestemmingen	65
6	**Haalbaarheid**	**67**
6.1	Financieel	67
6.2	Maatschappelijk	67

Bijlagen:

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan Slingerbos, CroonenBuro5, 14 december 2016
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek ontwikkelingslocatie Slingerbos Waalbandijk Ophemert, Boot, 12 november 2009
Bijlage 3	Diverse bodemonderzoeken Molenstraat 44 te Ophemert (plangebied Slingerbos), Verhoeven Milieutechniek, 11 juni 2014
Bijlage 4	Ophemert Slingerbos, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (rapport 287), ADC Archeoprojecten, 2004
Bijlage 5	Inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven te Ophemert-Slingerbos, Archeologisch Centrum Vrije Universiteit, 2005
Bijlage 6	Slingerbos, Ophemert, gemeente Neerijnen, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (rapport 2024), ADC Archeoprojecten, 2010
Bijlage 7	Plangebied Slingerbos te Ophemert, Archeologisch veldonderzoek (proefsleuven), RAAP, 1 november 2016
Bijlage 8	Waterhuishoudkundig plan Slingerbos – Ophemert, Antea Group, 27 juli 2016
Bijlage 9	Geotechnisch advies bouwrijp maken Slingerbos, Antea Group, 14 juli 2016
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek verkeerslawaai plan Slingerbos Ophemert, Omgevingsdienst Rivierenland, 8 juli 2015
Bijlage 11	Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, 7 november 2016
Bijlage 12	Quickscan flora en fauna bestemmingsplan Slingerbos te Ophemert, CroonenBuro5, 13 mei 2014
Bijlage 13	Voortoets bestemmingsplan Slingerbos te Ophemert, CroonenBuro5, 4 december 2015
Bijlage 14	Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Slingerbos

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van Ophemert is de realisering van een nieuwe woonbuurt voorzien. Onder de naam Slingerbos wordt een gebied met een oppervlakte van circa 4 hectare, aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Ophemert, ontwikkeld tot nieuw woongebied. In de nieuwe woonbuurt, die wordt gerealiseerd tussen de Molenstraat in het noorden en de Waalbandijk in het zuiden, is ruimte voor de bouw van 65 woningen. In het gebied kan een woonzorgvoorziening met maximaal 24 zorgwoningen worden gerealiseerd. De zorgwoningen komen in een verhouding 2:1 in de plaats van maximaal 12 reguliere woningen, waarmee het bouwprogramma ten hoogste 53 woningen plus 24 zorgwoningen kan bedragen. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied is een stedenbouwkundige visie opgesteld, die de basis vormt voor voorliggend bestemmingsplan. Omdat de ontwikkeling van Slingerbos gefaseerd zal plaatsvinden, is geen sprake van een gedetailleerd en volledig uitgewerkt plan, maar van een visie op hoofdlijnen. In de stedenbouwkundige visie zijn de hoofdstructuur van het nieuwe woongebied en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd. De exacte verkaveling en inrichting zijn niet uitgewerkt, zodat bij de uitvoering van de plannen nog flexibiliteit bestaat en kan worden ingespeeld op de marktsituatie en de actuele woningbehoefte. De stedenbouwkundige visie is beschreven in het Beeldkwaliteitplan Slingerbos, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen[1].

Omdat nog geen sprake is van een uitgewerkte verkaveling heeft voorliggend bestemmingsplan een globaal karakter: het legt de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkeling vast, maar maakt binnen deze hoofdstructuur nog verschillende invullingen van het plan mogelijk. Belangrijke randvoorwaarden, zoals het maximum aantal te bouwen woningen en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen zijn in het bestemmingsplan wel vastgelegd. Vanwege de plannen van Waterschap Rivierenland voor dijkversterking vindt op dit moment nog overleg plaats om te bezien hoe het zuidelijk deel van de ontwikkelingslocatie kan worden ontwikkeld. Voor deze gronden is daarom in het bestemmingsplan niet voorzien in een directe bouwtitel, maar in een wijzigingsbevoegdheid. Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt op het moment dat duidelijk is wat de gevolgen van de dijkversterking zijn voor de bouw van woningen in dit deel van Slingerbos.

Het bestemmingsplan 'Slingerbos, Ophemert' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisering van woningen en de aanleg van de openbare ruimte in het nieuwe woongebied. De regels van het bestemmingsplan sluiten aan op de regels van de bestemmingsplannen van de dorpen in gemeente Neerijnen. Hierdoor gelden voor de nieuwe woningen in Slingerbos vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als voor de woningen in de huidige kern van Ophemert en gaat Slingerbos een logische aanvulling op het stedelijk gebied van deze kern vormen.

1 Beeldkwaliteitplan Slingerbos, CroonenBuro5, 14 december 2016

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de oostzijde van Ophemert, tussen de Waalbandijk in het zuiden en de Molenstraat in het noorden. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de woonpercelen aan de Gulhofstraat en door de Goossen Janssenstraat (tussen de kruising met de Gulhofstraat en de Waalbandijk). In het oosten grenst het plangebied aan agrarische gronden en aan het woonperceel Waalbandijk 45.

De gronden binnen het plangebied zijn in de huidige situatie grotendeels onbebouwd en in gebruik als grasland of boomgaard. De karakteristieke boerderij Gulhof aan de Molenstraat 44 ligt binnen het plangebied, aangezien een deel van het huidige kavel van deze boerderij wordt betrokken bij de ontwikkeling van Slingerbos. Ook een smalle strook grond aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Gulhofstraat ligt net binnen het plangebied. Deze gronden krijgen, overeenkomstig het huidige gebruik, in dit bestemmingsplan een woonbestemming.

Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Ophemert', dat op 23 april 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het overgrote deel van de gronden in het plangebied is in het bestemmingsplan 'Kern Ophemert' bestemd als 'Agrarisch'. Het perceel van de Gulhof is grotendeels bestemd als 'Wonen' en voor een klein deel (de voortuin aan de zijde van de Molenstraat) als 'Tuin'.

Het bestemmingsplan 'Kern Ophemert' is in 2009 vastgesteld om te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader voor de hele kern van Ophemert. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling van Slingerbos is dan ook niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Slingerbos, Ophemert' bestaat uit drie delen:
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- een toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader zijn gemotiveerd en verantwoord. In de toelichting is ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan de stedenbouwkundige visie voor Slingerbos. Daarnaast is aangegeven hoe deze visie is vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 betreft de relevante milieuaspecten en hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Luchtfoto plangebied (maps.bing.com)

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

De ontstaansgeschiedenis van de kernen langs de Waal is tot in het recente verleden sterk bepaald door het vóórkomen van oeverwallen en stroomruggen: hoger gelegen gronden die zijn gevormd als gevolg van sedimentatieafzettingen van de rivier. Overstromingen en maatregelen om de rivier in te dammen (de aanleg van dijken vanaf de 12e eeuw) hebben de bewoningsgeschiedenis van het gebied in sterke mate bepaald. Door de bewoning van stroomruggen en oeverwallen ontstond in het rivierengebied het kenmerkende gestrekte dorp, waarvan Ophemert een voorbeeld is. Karakteristiek is de langgerekte vorm van deze dorpen, die veelal bestaat uit twee assen (de voor- en achterstraat) die in lengterichting op de oeverwal of de stroomrug liggen. In Ophemert zijn de voor- en achterstraat nog herkenbaar in het beloop van de Weverstraat en een deel van de Molenstraat (in het hart van het dorp) en in het beloop van de Akkersestraat in het westelijk deel van het dorp. Omstreeks 1900 was de bebouwing in Ophemert geconcentreerd aan deze wegen en langs de Waalbandijk, waarbij ter hoogte van de kerk aan de Molenstraat sprake was van enige verdichting. De Waalbandijk en de daarachter gelegen straten (de Akkersestraat en Molenstraat) waren op enkele locaties verbonden met dwarsstraten, waaronder de Goossen Janssenstraat die ten westen van het plangebied ligt.

Ophemert rond 1900

Naast de typerende ontwikkelingsgeschiedenis die samenhangt met die van een gestrekt dorp, is de ruimtelijke structuur van Ophemert beïnvloed door de aanwezigheid van Kasteel Ophemert. De geschiedenis van het dorp is nauw verweven met de geschiedenis van het kasteel en zijn bewoners. In de 13e/14e eeuw was al een kasteel aanwezig, maar pas in de 17e eeuw kreeg het kasteel zijn huidige vorm. Kasteel Ophemert ligt ten noordoosten van de dorpskern van Ophemert en is door de Dreef, een lange laan met beeldbepalende laanbeplanting, verbonden met het dorp.

Mede vanwege de aantrekkelijke ligging in de nabijheid van het kasteel werden in de loop der jaren boerderijen en woningen gerealiseerd op de hoger gelegen gronden van de oeverwal van de Waal.

In de eerste helft van de 20e eeuw vond enige verdichting en uitbreiding van bebouwing plaats langs de bestaande wegen in Ophemert. Uit deze periode dateert ook de herenboerderij De Gulhof aan de Molenstraat (bouwjaar 1916). In de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn in Ophemert enkele kleinschalige, planmatig opgezette woonbuurten gerealiseerd. In de jaren ’50 en ’60 van de vorige eeuw is het woonbuurtje rond de Gulhofstraat (aan de oostzijde van de Goossen Janssenstraat) gerealiseerd. In de daaropvolgende decennia zijn met name in het noordwesten van Ophemert woningen gebouwd. Hier werd ook het kleinschalige bedrijventerrein De Geer ontwikkeld. Daarnaast heeft in de laatste decennia van de vorige eeuw op een aantal locaties in de kern inbreiding/herstructurering plaatsgevonden. De zone langs de dijk en de historische straten, waaronder de Molenstraat, hebben hun losse en afwisselende bebouwingsstructuur voor een belangrijk deel behouden. Deze historische straten zijn nog steeds een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van Ophemert.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Ophemert en bestaat in de huidige situatie grotendeels uit grasland. Op de achterzijde van het diepe perceel van De Gulhof staat een boomgaard. Aan de oostzijde van dit perceel en langs de Molenstraat liggen (droogvallende) watergangen. In het zuidelijk deel van het plangebied, tussen de Goossen Janssenstraat en de woning aan de Waalbandijk 45, was voorheen een kassencomplex aanwezig, dat inmiddels volledig is gesloopt. Vanaf de hoger gelegen Waalbandijk is uitzicht over het plangebied. Ten oosten van het plangebied liggen agrarische percelen in een relatief grootschalige verkaveling. Weidegronden en boomgaarden wisselen elkaar af en verspreid in het gebied zijn agrarische bedrijven aanwezig, die bereikbaar zijn vanaf de Molenstraat of de Waalbandijk.

Zicht op plangebied vanaf Waalbandijk

Ten westen van het plangebied ligt het woonbuurtje aan de Gulhofstraat. De woningen in deze buurt dateren hoofdzakelijk uit de jaren ’50 en ’60 van de vorige eeuw en hebben over het algemeen een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap. In de woonbuurt bevinden zich hoofdzakelijk twee-onder-een-kapwoningen en korte rijen van maximaal vier woningen.

De woningen staan in dezelfde rooilijn en relatief dicht op de straat, waardoor sprake is van een weinig dorps en vrij stenig karakter. Aan de zijde van de Molenstraat heeft de verkaveling een ruimere opzet, die aansluit op het groene karakter van deze straat en in westelijke richting wordt doorgezet richting het dorpscentrum. De woningen aan de oostzijde van de Gulhofstraat zijn georiënteerd op deze straat en zijn daardoor met de achtertuin naar het plangebied gericht. In het zuidelijk deel van de woonbuurt staan enkele vrijstaande woningen, zowel aan de Gulhofstraat als aan de Goossen Janssenstraat.

2.2 Stedenbouwkundig visie

2.2.1 Woningbouw op locatie Slingerbos

Om te voorzien in de woningbehoefte dienen in de komende jaren nog woningen te worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Ophemert. De woonbuurten in het noordwestelijk deel van Ophemert zijn afgerond, waardoor woningbouw op een andere locatie in of aansluitend aan het dorp noodzakelijk is. Het is uit ruimtelijk oogpunt ongewenst om (volledig) in de woningbehoefte te voorzien door inbreiding en herstructurering in het bestaande dorpsgebied. In de afgelopen decennia heeft al op een aantal locaties verdichting plaatsgevonden. Verdere (grootschalige) verdichting van de kern is niet gewenst, aangezien dat zou leiden tot verlies van het waardevolle groene en dorpse karakter van Ophemert. Om die reden is de locatie Slingerbos in het gemeentelijk beleid aangeven als zoekzone voor wonen. Slingerbos kan worden ontwikkeld als een logische voortzetting van de bestaande kern, aansluitend op de woonbuurt aan de Gulhofstraat. Door realisering van woningbouw aan de oostzijde van de kern komt het dorpshart rond de kerk, dat door de ontwikkeling van woningen en bedrijven in het noordwestelijk deel van Ophemert een excentrische ligging heeft gekregen, centraler in het dorp te liggen. Daarnaast is op de locatie Slingerbos geen sprake van bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van woningbouw in de weg staan.

Op grond van deze overwegingen zijn de agrarische percelen ten oosten van de bestaande woonpercelen aan de Gulhofstraat, tussen de Molenstraat in het noorden en de Waalbandijk in het zuiden, aangewezen als woningbouwlocatie. De dijk en de Molenstraat vormen, zowel uit landschappelijk als uit cultuurhistorisch oogpunt, logische begrenzingen van de ontwikkeling. Door woningbouw te concentreren in het gebied ten zuiden van de Molenstraat blijft het gebied rond Kasteel Ophemert, met zijn kenmerkende kamerstructuur met bomenlanen, houtwallen en wandelpaden, onaangetast. De ontwikkeling van Slingerbos biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van de oostelijke dorpsrand te verbeteren. Doordat de bestaande woningen met de achterzijde naar het landschap zijn gericht, is sprake van een rommelige, onaantrekkelijke dorpsrand. Bij de ontwikkeling van Slingerbos moet aansluiting worden gevonden bij de bestaande woonbuurt en bij het karakter van het landschap aan de oostzijde van het gebied. Daarnaast zijn de ligging nabij de dijk en nabij Kasteel Ophemert aanknopingspunten voor de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt.

2.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten Slingerbos

Omdat de ontwikkeling van Slingerbos gedurende een langere periode zal plaatsvinden, is geen gedetailleerde verkaveling gemaakt, maar is gekozen voor een flexibele ruimtelijke structuur waarbinnen woningbouw gefaseerd kan plaatsvinden. In de stedenbouwkundige visie blijven de waardevolle elementen in de omgeving van het plangebied behouden en vormen deze aanknopingspunten voor de nieuwe structuur. Waardevolle elementen in de omgeving van het plangebied zijn met name:

- de Waalbandijk met dijkbebouwing, van waaraf uitzicht is over de uiterwaarden van de Waal aan de ene zijde en het dorp Ophemert en het agrarische landschap aan de andere zijde;
- de historische Molenstraat, voorzien van laanbeplanting en – binnen de grenzen van het plangebied – historische bebouwing in de vorm van De Gulhof;
- de ligging in de nabijheid van Kasteel Ophemert, met opgaand groen en laanbeplating in een landschap van groene kamers, met een functie als wandelgebied;
- de ligging in de nabijheid van de dorpskern, die wordt gekenmerkt door een dorpse bebouwingsstructuur, met veel diversiteit in kavelvormen, woningtypes, rooilijnen, kapvormen en kaprichtingen en goot- en bouwhoogten en veel groen.

Op basis van deze aanknopingspunten is een kaart gemaakt met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van Slingerbos. Het centrale uitgangspunt is het realiseren van een dorpse woonbuurt met een sterke identiteit, waar het prettig wonen is door de ruime opzet, het groene karakter en de nabijheid van het landschap.

Stedenbouwkundige uitgangspunten Slingerbos

In de hoofdopzet van de woonbuurt is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke structuur van de bestaande woonbuurt ten westen van het plangebied. Centraal in Slingerbos wordt een weg aangelegd die in het zuidwesten aansluit op de Goossen Janssenstraat en in het noorden op de Molenstraat. Aan weerszijden van deze weg is ruimte voor de realisering van woningen. De nieuwe water- en groenstructuur speelt een belangrijke rol in het stedenbouwkundig plan. Om te voorzien in voldoende ruimte voor waterberging en de huidige waterhuishoudkundige situatie niet te verstoren, wordt in het noordelijk deel van het plangebied zowel aan de westzijde (achter de woonpercelen aan de Gulhofstraat) als aan de oostzijde een lager gelegen groenblauwe zone aangelegd. De westelijke zone vormt een scheiding tussen de bestaande woonbuurt aan de Gulhofstraat en de nieuwe woningen in Slingerbos. De oostelijke zone ligt op de grens met het buitengebied en vormt een groene overgang tussen het bebouwd gebied van Ophemert en het landelijk gebied. De achterzijde van het perceel van De Gulhof wordt bij de ontwikkeling betrokken; het voorste deel van het perceel, inclusief de karakteristieke bebouwing, blijft behouden.

Dorpse woonbuurt

De ‘dorpse’ woonsfeer die voor de buurt wordt nagestreefd, wordt bereikt door een ontspannen en ruime opzet van de verkaveling, een eenvoudige opzet van de openbare ruimte, veel groen en een rijke variatie aan architectuur en woningtypologieën. De kavels en woningen worden niet strak geordend, maar worden ontspannen ten opzichte van elkaar gegroepeerd, met op enkele plekken accenten. De dorpse sfeer wordt versterkt door het aanhechten van de buurt aan het dorp, door aansluiting te zoeken op het bestaande verkavelingspatroon en door de aansluiting op de bestaande routes (auto en langzaamverkeer) in het dorp.

Landschappelijke context

Kenmerkend voor een dorpse woonbuurt zijn het zicht en het contact met het omringende landschap. Voor Ophemert zijn de Waal (dijklichaam, rivier), het groen in het dorp en het gebied rond het kasteel van Ophemert (een landschap met door opgaand groen omrande weidegronden) landschappelijke aanleidingen die kunnen worden doorvertaald in het stedenbouwkundig ontwerp.

Sterke identiteit

Een sterke identiteit wordt bereikt door een samenhangend ontwerp met sterke ruimtelijke dragers, te weten:

- Een groene ader: de centrale hoofdroute, die alle onderdelen van het plan met elkaar verbindt, heeft een ruim en groen profiel. Vanaf de hoofdroute wordt een zichtrelatie met het landschap ten oosten van Slingerbos gelegd.
- Groene entrees: de entrees van Slingerbos zijn letterlijk een groene binnenkomer voor de woonbuurt. Door de prominente situering van groen wordt de sfeer van de buurt direct neergezet.
- Een groene overgang naar het buitengebied: aan de oostzijde wordt een groenblauwe zone gerealiseerd, waarin een deel van de waterberging wordt gerealiseerd.

De groen ingerichte zone bepaalt het beeld van de buitenrand van Slingerbos én van Ophemert en is een aantrekkelijke overloop naar het aangrenzende landschap. Op minimaal één plaats reikt de groenzone tot in het woongebied.

— Drie woonsferen: aan de noord- en oostzijde richt het woongebied zich op het omringende landschap. Aan de voet van de dijk bepalen groene achterpercelen het beeld, net als elders aan de dijk. In het totale woongebied wordt aangesloten op de typologie van het bestaande dorp, met een mix aan (grondgebonden) woningtypes. Binnen het plangebied kunnen zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Daarnaast behoort de realisering van patiowoningen tot de mogelijkheden. Op grond van de zones zoals benoemd in het beeldkwaliteitplan is op de gronden die grenzen aan de Waalbandijk en aan de Molenstraat een ruimere verkaveling voorzien dan op de gronden die direct grenzen aan het bestaande dorp. De verkaveling op deze gronden sluit meer aan bij de opzet van de bestaande woonbuurt aan de Gulhofstraat.

2.2.3 Woningbouwprogramma

In dit bestemmingsplan is voorzien in een directe bouwtitel voor maximaal 65 reguliere woningen. In plaats van één reguliere woning mogen twee zorgwoningen worden gebouwd, tot een maximum van 24 stuks. In dat geval komt het bouwprogramma op maximaal 53 woningen en 24 zorgwoningen, of op bijvoorbeeld 60 woningen en 10 zorgwoningen. Dit aantal is in overeenstemming met het huidige regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma. Het regionale/gemeentelijke woningbouwprogramma is geen statisch document, maar kan in de tijd veranderen. Om die reden is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om het aantal woningen binnen het plangebied met maximaal 5 stuks te verhogen, mits dat in overeenstemming is met het dan geldende regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma.

2.2.4 Bouwmogelijkheden woningen

Voor Slingerbos kunnen verschillende verkavelingen worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan legt daarom geen gedetailleerde structuren (woonstraten, groenvoorzieningen, bouwvlakken) vast, maar biedt ruimte voor een flexibele inrichting. Uitgangspunt voor de realisering van Slingerbos is een dorpse sfeer. Er wordt variatie gezocht in bijvoorbeeld een verspringende rooilijn, afwisseling van kapvormen en variatie van woningtypes. Er wordt een straatbeeld nagestreefd waarin vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen elkaar afwisselen. Voor alle woningen gelden een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter, met uitzondering van patiowoningen waarvoor een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt. De diepte van de voortuin bedraagt ten minste 3 meter. Voor vrijstaande woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan twee zijden ten minste 3 meter moet bedragen, voor halfvrijstaande woningen geldt aan één zijde een minimale afstand van 2,5 meter. Hierdoor is naast de woningen ruimte voor een inrit en parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor wat betreft de maximale woningdiepte is onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypologieën. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogen maximaal 12 meter diep zijn, voor aaneengebouwde woningen geldt een maximale bouwdiepte van 10 meter.

De ontwikkeling van Slingerbos zal geleidelijk plaatsvinden binnen de planperiode van dit bestemmingsplan. Gestart wordt met de ontwikkeling van het noordelijk deel van het plangebied, grenzend aan de Molenstraat. Het zuidelijk deel van het plangebied kan pas worden bebouwd als duidelijkheid bestaat over de dijkversterking en de gevolgen die dat heeft voor woningbouw en de waterhuishoudkundige invulling van dit deelgebied. Uit overleg met het waterschap is gebleken dat woningbouw op deze gronden weliswaar mogelijk is, maar dat de exacte invulling nauw samenhangt met (technische) maatregelen die samenhangen met de bescherming van de dijk. Omdat op dit moment niet precies duidelijk is welke gevolgen de dijkverzwaring heeft voor Slingerbos, is op het zuidelijk deel van het plangebied de bouw van woningen niet direct toegestaan, maar is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid.

2.2.5 Woonzorgvoorziening

Woningbouwvereniging De Kernen heeft aangegeven binnen het plangebied de mogelijkheid te willen hebben om een woonzorgvoorziening te realiseren. De woonzorgvoorziening omvat maximaal 24 zorgappartementen en is bedoeld voor langdurige, intensieve 24-uurszorg voor dementerenden en deels voor cliënten met een forse lichamelijke zorgbehoefte. De woonzorgvoorziening kan, gezien de beperkte omvang en bouwhoogte, goed worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur van Slingerbos.

2.2.6 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De verkeersstructuur van Ophemert is van oudsher sterk bepaald door de Waal. Het dorp is parallel aan de Waal gegroeid en bestond oorspronkelijk uit een lint over de dijk en een parallelle hoofdroute die de agrarische gronden ontsloot. In de huidige situatie vormt de route Bommelsestraat/Pippertsestraat, die op enige afstand ten noordwesten van het dorp ligt, de belangrijkste ontsluitingsweg. Deze weg verbindt Ophemert in westelijke richting met de kernen Opijnen, Waardenburg en de A2 en in oostelijke richting met Tiel en de A15.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Ophemert. De ontsluiting van Slingerbos vindt plaats via één hoofroute door het gebied, die in het noorden aansluit op de Molenstraat en in het zuidwesten op de Goossen Janssenstraat. De wegenstructuur in het plangebied wordt hierdoor op een logische manier aangesloten op de bestaande wegen in de kern, waardoor het verkeer zich zal verdelen over de omringende wegen. Het merendeel van het verkeer van en naar de nieuwe woningen in Slingerbos zal gebruikmaken van de directe aansluiting op de Molenstraat. Die straat vormt namelijk een directe verbinding met het dorpscentrum en – via de Dreef of de Kapelstraat – met de Bommelsestraat/Pippertsestraat. Naast de hoofdroute kunnen in de nieuwe woonbuurt, afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling, extra woonstraten worden aangelegd. Gezien de beperkte hoeveelheid extra woningen en de capaciteit van de bestaande wegen kunnen de bestaande wegen de extra verkeersbewegingen zonder problemen verwerken. Het verkeer van en naar de nieuwe woningen in Slingerbos gaat op in het huidige verkeersbeeld van Ophemert.

De exacte locatie van de aansluitingen van de centrale woonstraat op de omringende wegen is nog niet bekend. Gezien de beperkte hoeveelheid verkeer die over de woonstraat zal worden afgewikkeld, is het uit verkeerskundig of milieutechnisch oogpunt ook niet noodzakelijk om de ligging van de aansluitingen in het bestemmingsplan vast te leggen. Hoewel de huidige plannen in de zuidwesthoek van Slingerbos uitgaan van een aansluiting op de Goossen Janssenstraat, zijn in deze hoek van het plangebied nog verschillende alternatieven denkbaar, die mede afhankelijk zijn van de dijkversterking. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt te zijner tijd een definitieve keuze gemaakt over de ligging van de aansluiting.

Parkeren

Voor de reguliere woningen in het plangebied geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Voor de zorgwoningen geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is dat het parkeren voor de reguliere woningen zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt, zodat de hoeveelheid geparkeerde auto's in de openbare ruimte beperkt blijft en de straatprofielen een groene uitstraling kunnen krijgen. Voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen betekent dit dat minimaal twee opstelplaatsen op eigen terreinen dienen te worden gerealiseerd. Voor aaneengebouwde woningen wordt parkeren geconcentreerd in één of meer parkeerhoven. Bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en het uitwerken van de bouwplannen is het uitgangspunt dat sprake is van een sluitende parkeerbalans. In de planregels van de bestemming 'Woongebied' is een parkeerregeling opgenomen, waarin de parkeernormen zijn opgenomen. Op basis hiervan wordt bij iedere bouwaanvraag getoetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein en/of in de openbare ruimte).

2.2.7 Groen en water

Slingerbos krijgt een groen en dorps karakter, waarin de centrale woonstraat en de groenblauwe zones in het noordelijk deel van het plangebied een belangrijke rol spelen. Uit waterhuishoudkundig onderzoek (zie paragraaf 4.4) is gebleken dat het van belang is om de huidige waterhuishoudkundige situatie in het plangebied zo min mogelijk te verstoren. Om te voorzien in voldoende afwatering en ruimte voor waterberging wordt aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Gulhofstraat een groenblauwe zone aangelegd, waarin waterberging plaatsvindt. Water wordt via de (droogvallende) watergang rond het perceel van de Gulhof afgevoerd naar de A-watergang langs de Molenstraat. De groenblauwe zone vormt een scheiding tussen de woonpercelen in Slingerbos en de westelijk daarvan gelegen woonbuurt, waarbinnen ook het hoogteverschil tussen de bestaande woonpercelen en de nieuwe woonpercelen (die met circa 1 meter moeten worden opgehoogd) wordt opgevangen. Ook langs de noordoostelijke plangrens wordt een groenblauwe zone gerealiseerd. Deze zone vormt de overgang tussen Slingerbos en het buitengebied en wordt op ten minste één plaats de woonbuurt in getrokken, zodat vanuit de centrale woonstraat zicht op het buitengebied ontstaat.

Een deel van de watergang die in de huidige situatie centraal in het noordelijk deel van het plangebied ligt, wordt gedempt en vervangen door een infiltratieriool.

Omdat het niet gewenst is dat dit riool op particulier terrein komt te liggen, wordt de ligging van de centrale woonstraat deels bepaald door de ligging van de huidige watergang (en de ligging van het toekomstige infiltratieriool). Het groen dat de woonstraat begeleidt, wordt doorgetrokken door de woonbuurt en vormt zo een centrale groene ader door heel Slingerbos.

Omdat langs de hele oostelijke rand van het plangebied een groenblauwe zone wordt aangelegd, ontstaat de mogelijkheid voor het realiseren van een wandelpad dat de Waalbandijk in het zuiden verbindt met de padenstructuur rond Kasteel Ophemert in het noorden. Hierdoor kunnen het kasteel en de dijk, uit cultuurhistorisch oogpunt twee van de belangrijkste structuren in Ophemert, beter met elkaar worden verbonden. Aanleg van zo'n wandelpad is onder meer afhankelijk van de mogelijkheid om het pad (op termijn) tot op de dijk door te trekken.

Waterberging vindt in het noordelijk deel van Slingerbos plaats in de groenblauwe zones en het nieuwe infiltratieriool. Met het oog op de geohydrologische situatie is ophoging van het plangebied tot circa 5,6 m+NAP nodig om tot voldoende ontwateringsdiepte te komen. De groenblauwe zones die in Slingerbos worden aangelegd, liggen lager dan het nieuwe maaiveld. In deze zones kan opvang van hemelwater plaatsvinden, dat vervolgens in noordelijke richting wordt afgevoerd naar de A-watergang langs de Molenstraat. Voor het zuidelijk deel van het plangebied dient ook te worden voorzien in voldoende waterberging. Het waterhuishoudkundig systeem dat hier wordt aangelegd, is onder meer afhankelijk van de maatregelen die zullen worden getroffen in het kader van de dijkversterking. Omdat hierover nog geen duidelijkheid bestaat, is in dit deel van het plangebied niet voorzien in een directe bouwtitel, maar in een wijzigingsbevoegdheid. Woningbouw kan hier pas plaatsvinden als duidelijkheid is over de dijkversterking en – in samenhang daarmee – over de waterhuishoudkundige invulling van dit deel van Slingerbos.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

De stedenbouwkundige visie voor Slingerbos is een plan op hoofdlijnen, waarin geen (gedetailleerde) verkaveling voor het nieuwe woongebied is vastgelegd. Door deze opzet bestaat bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan nog flexibiliteit om - afhankelijk van de actuele woningbehoefte - verschillende verkavelingsvoorstellen vorm te kunnen geven. Vanwege de beoogde flexibiliteit heeft het bestemmingsplan 'Slingerbos, Ophemert' een globaal karakter. Het bestemmingsplan legt de hoofdlijnen van het nieuwe woongebied vast, maar maakt binnen dit kader verschillende verkavelingen mogelijk.

Binnen het plangebied is een aantal bestaande, te handhaven elementen van een passende bestemming voorzien. Het betreft ten eerste het voorste deel van het perceel van de Gulhof, dat overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan deels is bestemd als 'Wonen' en deels als 'Tuin'. Voor dit perceel zijn geen ontwikkelingen (in de vorm van aanvullende woningbouw) voorzien. De vigerende planregeling is daarom overgenomen en op het perceel is uitsluitend de bestaande woning toegestaan.

De bestaande hoeveelheid bijgebouwen is positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding. In de planregels is enige flexibiliteit geboden om de gebouwen (waaronder het bestaande karakteristieke bijgebouw) een passende invulling te kunnen geven: op het perceel is een bed and breakfast toegestaan en door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan een maatschappelijke voorziening worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming van het totale perceel worden gewijzigd naar 'Maatschappelijk' ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening. De achterzijden van de percelen aan de Gulhofstraat, die net binnen het plangebied vallen, zijn ook bestemd als 'Wonen'.

De bestaande A-watergang aan de zuidzijde van de Molenstraat blijft gehandhaafd en is bestemd als 'Water'. Ook de groenblauwe zones aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Gulhofstraat en langs de noordoostelijke plangrens zijn bestemd als 'Water'. In de groenblauwe zones worden geen nieuwe watergangen aangelegd. Door de verdiepte ligging kan in de zones wél water worden geborgen en worden afgevoerd. Omdat de verdiepte zones niet permanent watervoerend zijn, zijn in de bestemming 'Water' ook groenvoorzieningen, langzaam verkeersvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. De Waalbandijk, die langs de zuidelijke plangrens ligt, is (voor zover die binnen de plangrens ligt) bestemd als 'Groen'.

De overige gronden zijn bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn woningen, een woonzorgvoorziening (bestaande uit zorgwoningen en daarbij behorende zorgvoorzieningen), verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. In de planregels is het maximum aantal woningen vastgelegd: 65 grondgebonden woningen, met een mogelijke uitruil van maximaal 24 zorgwoningen met reguliere woningen in de verhouding 2:1. Er is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om maximaal 5 woningen extra toe te staan, mits dat in overeenstemming is met het actuele regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor het zuidelijk deel van het plangebied is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag geen bebouwing worden opgericht. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat het plan kan worden gewijzigd om ter plaatse bebouwing toe te laten, mits dat is afgestemd met de dijkverzwaring.

In de regels is bepaald dat uitsluitend grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en patiowoningen mogen worden gerealiseerd. Voor alle woningen (met uitzondering van patiowoningen) zijn een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter opgenomen. Per woningtypologie is aangegeven hoe diep het hoofdgebouw maximaal mag zijn (10 of 12 meter). Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (aan één of twee zijden) van 3 respectievelijk 2,5 meter.

Eindwoningen in een rij met aaneengebouwde woningen of in een rij met patiowoningen dienen op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gerealiseerd. Omdat wordt uitgegaan van de realisering van een dorpse woonbuurt, is in de regels bepaald dat de woningen ten minste 3 meter van de voorste perceelsgrens dienen te worden gebouwd, zodat ruimte vrij blijft voor voortuinen. Omdat in Slingerbos niet wordt gekozen voor een strakke verkaveling, maar juist voor een bochtig wegenverloop, is het - met name bij aaneengebouwde woningen - mogelijk dat deze voortuindiepte niet overal kan worden gehaald. Daarom is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waardoor minder diepe voortuinen (minimaal 1,5 meter) kunnen worden toegestaan, mits dat stedenbouwkundig inpasbaar is.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 3.4 van deze toelichting).

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro bevat onder meer regels voor het bouwen in het rivierbed van de grote rivieren. De regels zijn overgenomen uit de Beleidslijn grote rivieren en vormen een juridische vertaling van deze beleidslijn. Bestemmingsplannen die zijn gelegen in het rivierbed van de grote rivieren, moeten voldoen aan de regels die in het Barro zijn opgenomen. De buitendijks gelegen gronden aan de zuidzijde van de Waalbandijk (de uiterwaarden van de Waal) maken volgens de kaarten behorende bij het Barro deel uit van de rivierbedding van de Waal.

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de dijk en ligt volledig buiten het rivierbed. Het Barro stelt geen beperkingen aan ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.1.3 Nota Belvedere en Modernisering Monumentenzorg

In 1999 is de Nota Belvedere verschenen. De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop in de ruimtelijke inrichting met cultuurhistorische kwaliteiten kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe en is één van de basisprincipes van ruimtelijke inrichting. Hierbij staat een ontwikkelingsgerichte benadering ('behoud door ontwikkeling') centraal. In de Nota Belvedere is aangegeven dat cultuurhistorie een belangrijke drager is voor ruimtelijke ontwikkelingen en als inspiratiebron kan worden gebruikt. Het Rijk wil bewerkstelligen dat aanwezige cultuurhistorische waarden bewust, vroegtijdig en volwaardig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming.

Uitgangspunt van de Nota Belvedere is dat op elke locatie in Nederland cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid voor de cultuurhistorie heeft daarom in principe betrekking op heel Nederland. De gebieden waar sprake is van een dusdanige cumulatie van cultuurhistorische waarden dat zij specifieke beleidsmatige aandacht verdienen, zijn aangemerkt als Belvederegebied. In totaal zijn 70 gebieden en 105 steden aangemerkt als Belvederegebied, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren. De Tieler- en Culemborgerwaard is één van de aangewezen Belvederegebieden. Het gebied vormt een typisch voorbeeld van het rivierenlandschap, waar van oudsher bewoning plaatsvond op de oeverwallen en stroomruggen.

Onder de noemer 'Modernisering Monumentenzorg' (MoMo) is de laatste jaren op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is ingegaan op de historische ontwikkeling van Ophemert en op de cultuurhistorische waarden in het plangebied en de directe omgeving. De ontwikkeling van Slingerbos, op de oeverwal van de Waal en aansluitend op het bestaande dorp, past binnen de cultuurhistorische opbouw van het gebied en de occupatiegeschiedenis van het rivierenlandschap. De nieuwe woonbuurt vormt een logische voortzetting van het bestaande dorpsgebied en heeft geen aantasting van cultuurhistorische waarden tot gevolg. Door het plangebied te koppelen aan de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving (bijvoorbeeld door de aanleg van een wandelpad tussen de Waalbandijk en de wandelpadenstructuur rond Kasteel Ophemert) worden de cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied beter beleefbaar. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn twee hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Onderdelen van de Omgevingsvisie worden regelmatig geactualiseerd. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, met als hoofdthema's:
- Divers Gelderland - regionale verschillen en regionale identiteit;
- Dynamisch Gelderland - ambities op ruimtelijk-economisch vlak, waaronder wonen, werken en mobiliteit;
- Mooi Gelderland - bescherming en ontwikkeling van Gelderse kwaliteiten als cultuurhistorie, natuur, water en ondergrond.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (aantonen van de behoefte, afwegen van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, motiveren bereikbaarheid)

De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie streeft ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen, onder andere door een verandering van aanbodgestuurd bouwen in vraaggestuurd bouwen. In de Regionale Woonagenda agenderen de betrokken partijen in een regio de opgaven op het gebied van wonen. Op regionale schaal maakt de provincie afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de (netto) groei van de woningvoorraad op basis van recente huishoudensprognoses. Voor woningbouw geldt dat nieuwe woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio of de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave voor de betreffende regio.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift in de Omgevingsvisie van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen.

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe bebouwing staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en zoekzones zoals opgenomen in het Streekplan 2005. Voor de bepaling van de begrenzing van het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de definitie daarvoor uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt, die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. In ieder bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden:

trede 1: is er een regionale behoefte (bijvoorbeeld vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen of het Kwalitatief Woonprogramma);
trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
trede 3: zoek een locatie die passend ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast, aangezien op die niveaus de samenhang tussen de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties kan worden beschouwd. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de (Gelderse) ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de woningbouw in Slingerbos.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld op 24 september 2014. De Omgevingsverordening wordt regelmatig geactualiseerd. In de verordening heeft de provincie regels gesteld voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening, mogen in een bestemmingsplan slechts nieuwe woonlocaties worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma of de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Op dit moment is dat het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 van kracht en zijn op grond van een woningbehoeftenprognose afspraken gemaakt tussen de provincie Gelderland en de gemeente Neerijnen (zie paragraaf 3.2.3 en verder). Ontwikkeling van woningbouw in Slingerbos past binnen deze afspraken.

In de Omgevingsverordening zijn ook het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de zogenaamde Groene Ontwikkelingszone (GO) vastgelegd. De uiterwaarden van de Waal, ten zuiden van het plangebied, zijn grotendeels aangewezen als GNN en voor kleine delen als GO. In het plangebied van dit bestemmingsplan liggen geen gronden die deel uitmaken van het GNN of de GO. Het plangebied ligt ook niet binnen een waardevol landschap, waarvoor beschermende regels gelden ingevolge de Omgevingsverordening, of binnen een milieubeschermingsgebied (zoals een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied). Voor het plangebied gelden derhalve geen bijzondere regels vanuit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Woonvisie Gelderland en Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt ‘De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd’. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning wordt gebouwd. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Er wordt niet alleen aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Deel b: Anders wonen in de regio

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. Het grondgebied van de provincie Gelderland is hierbij verdeeld in zes regio’s. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland. Voor deze regio gelden de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- de bouwproductie verhogen;
- zeer veel levensloopbestendige of - liever nog - direct voor ouderen geschikte woningen bouwen;
- locaties in of nabij voorzieningencentra vrijwel uitsluitend bestemmen voor woningen, geschikt voor ouderen;
- herstructureringslocaties nabij stedelijke centra zoveel mogelijk benutten om het aanbod aan centrum(-stedelijk) wonen te vergroten. Dit geldt met name voor Tiel, en in mindere mate ook voor Culemborg, Geldermalsen en Zaltbommel;
- woningsplitsing en functieverandering in het buitengebied goed benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen;

- met name in de kleinere kernen (maar wel bij voorzieningen) meer meergezinswoningen bouwen, aangezien juist daar het woningaanbod te eenzijdig is gericht op gezinnen met kinderen;
- beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen;
- meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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

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

Om concreet in beeld te brengen hoeveel woningen in de gemeente Neerijnen moeten worden toegevoegd in de komende jaren, is een woningbehoeftenonderoek verricht, op basis waarvan afspraken met de provincie omtrent het woningbouwprogramma zijn gemaakt. In paragraaf 3.3.3 en verder wordt hierop ingegaan. Op regionaal niveau is recent (2015) ook een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, dat input is voor de nieuwe regionale woonagenda (zie paragraaf 3.2.4).

3.2.4 Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland

In de regio Rivierenland is een regionaal woningbehoefteonderzoek verricht (Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland, rapportage 28 april 2015). Het woningbehoefteonderzoek is een belangrijk uitgangspunt voor de regionale woonagenda, waarin de regio vastlegt op welke wijze de komende jaren een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. In het woningbehoefteonderzoek zijn vanuit het perspectief van de woonconsument bouwstenen aangedragen voor de invulling van de regionale woonagenda.

In het onderzoek zijn de woningmarktkarakeristieken van de regio en de verschillende gemeenten beschreven. Daarnaast is, op basis van feitelijke (verhuis)gedragingen, de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht. In de regio Rivierenland wordt voor de periode 2015-2025 een effectieve vraag van tussen de 750 en 1.000 nieuwbouwwoningen per jaar verwacht. Voor de gemeente Neerijnen gaat het om een vraag van tussen de 30 en 50 woningen per jaar.

Vanwege de bewegingen in de woningmarkt is de betrouwbaarheid van deze voorspelling voor de jaren na 2020 overigens beperkt. Rond 2030 tekent zich in de regio een duidelijke consolidatie af in de huishoudensprognoses.

In Rivierenland is sprake van verschillende (kruisende) identiteiten. Er is sprake van een wereld van hoog opgeleide kenniswerkers op de A2-as, die specifieke woonmilieus zoeken in of nabij de economische corridor (landelijk en ruim, historisch en authentiek). Daarnaast is sprake van een wereld van verbondenheid en geborgenheid in de kleine dorpen en kernen in de regio, die ieder een eigen identiteit hebben. Het bouwprogramma kan op deze krachten en identiteiten worden gebaseerd. Dat betekent dat in de ene kern sprake is van een andere consument en een ander product dan in een andere kern. De (grotere) bouwlocaties kunnen vanuit dit profiel worden ingezet. Op basis van de conclusies van het woningbehoefteonderzoek wordt voorgesteld om nieuwe en – waar mogelijk - bestaande plannen te beoordelen op drie tredes:

- Trede 1: keuzes binnen de eigen gemeente: projecten die vooral antwoord geven op de lokale vraag, onder andere in de kleine dorpen waar vooral wordt gebouwd voor de lokale markt. Lokaal georienteerde projecten worden door gemeenten uitgevoerd binnen de afspraken over aantallen, zodat geen verdere regionale afstemming nodig is.
- Trede 2: afstemming tussen gemeenten met sterke interactie: afstemming tussen gemeenten eenzelfde woningmarktgebied.
- Trede 3: afstemming tussen gemeenten met grootschalige uitbreidingsprojecten: afstemming waar het gaat om projecten die in eenzelfde zone liggen qua leefstijl en een bovenregionale aantrekkingskracht hebben.

Voor alle gemeenten geldt dat binnen de gemeentegrenzen sprake moet zijn van een juiste balans tussen projecten in aantallen, fasering, woonproducten en woonomgeving (trede 1). De meeste interactie vindt immers binnen de gemeentegrenzen plaats.

3.3 Gemeentelijk beleid

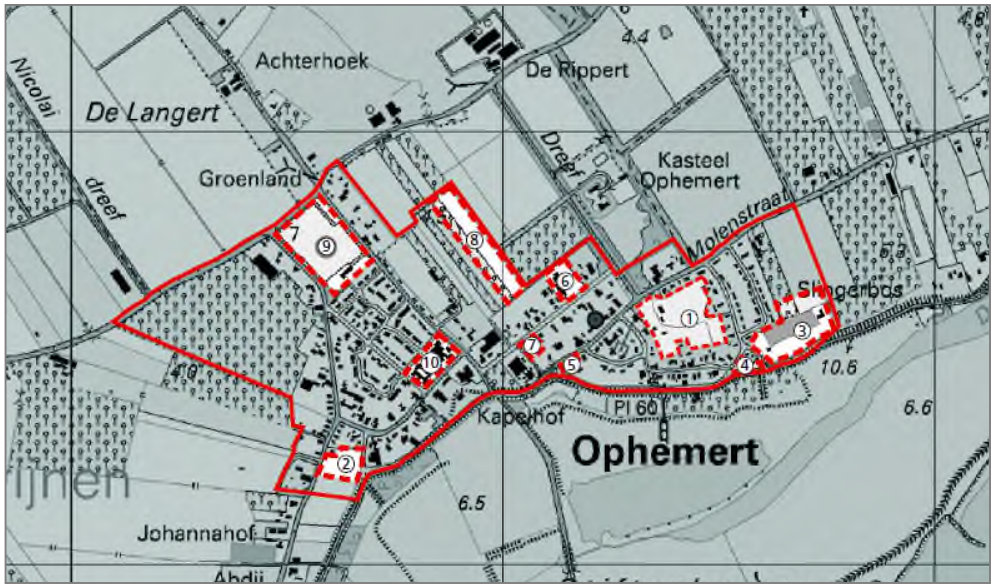
3.3.1 Visie Wonen en Werken 2002-2011

De gemeente Neerijnen is, samen met de gemeenten Geldermalsen en Lingewaal, gestart met de voorbereiding van een nieuwe structuurvisie/omgevingsvisie. Tot die tijd geldt de Visie Wonen en Werken 2002-2011 als gemeentelijke structuurvisie. Met de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland, waarin rond alle kernen contouren zijn bepaald die de grens vormen voor stedelijke ontwikkelingen. Het doel van de Visie Wonen en Werken was 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 is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar het invullen van inbreidingslocaties. Indien inbreidingslocaties in een kern onvoldoende ruimte bieden om in de woningbehoefte te voorzien, is een keuze gemaakt voor de aanwijzing van uitbreidingslocaties.

De hoofdkoers is gericht op behoud van de huidige ruimtelijke structuur en het accentueren van de eigen identiteit en leefbaarheid van de kernen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de kernen is behoud en versterking van de ruimtelijke structuur het uitgangspunt, met respect voor cultuurhistorische en landschappelijke waarden en rekening houdend met de waterhuishouding.

In de Visie Wonen en Werken is beschreven dat Ophemert één van de grotere kernen in de gemeente Neerijnen is, met een wat uitgebreider pakket aan voorzieningen, maar met een sterke groene karakteristiek, die zich uit in monumentale bomen en bossages. In de visie is een kaart met potentiële ontwikkelingslocaties opgenomen. Geconcludeerd is dat een aantal van deze ontwikkelingslocaties, waaronder het grote groengebied aan de achterzijde van de woningen aan de Molenstraat/Goossen Janssenstraat/ Dorpsstraat en het gebied aan de zuidrand van de Akkerstraat, zich niet lenen voor ontwikkeling, aangezien herontwikkeling van deze (inbreiding)locaties ten koste zou gaan van het waardevolle groene karakter van Ophemert. Op een aantal kleinere locaties binnen de kern behoort (kleinschaligere) inbreiding wel tot de mogelijkheden. De overige ontwikkelingslocaties liggen aan de rand van Ophemert. Eén van deze locaties is het voormalige kassencomplex dat in het zuidelijk deel van Slingerbos was gesitueerd. Sanering van het kassencomplex heeft geleid tot een aanmerkelijke verbetering van de kwaliteit en heeft ruimte vrijgemaakt voor een nieuwe ontwikkeling. Herontwikkeling op deze locatie is een kans om de ruimtelijke kwaliteit van de oostelijke dorpsrand te verbeteren en het beeld vanaf de Waalbandijk op te waarderen.



Kaart met mogelijke ontwikkelingslocaties Ophemert (Visie Wonen en Werken)

In de Visie Wonen en Werken zijn ontwikkelingen in het zuidelijk deel van Slingerbos dus reeds voorzien. Het noordelijk deel van Slingerbos is niet als herontwikkelingslocatie aangegeven, maar ligt - net als de inmiddels gerealiseerde woonwijk Beuningen en bedrijventerrein De Geer - wel volledig binnen de bebouwingscontour zoals afgestemd in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.

3.3.2 Structuurvisie Neerijnen 2020

Binnen de gemeente Neerijnen is de 'Structuurvisie Neerijnen 2020' voorbereid. Deelproduct 1 van de structuurvisie is gereed en betreft de inventarisatie, knelpunten en keuzes. Voor iedere kern is in dit deel van de structuurvisie in beeld gebracht in hoeverre het vigerende beleid van de provincie (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening) en de gemeente (Visie Wonen en Werken 2002-2011, Woonvisie Neerijnen) nog overeenstemt met de gewenste ruimtelijke koers.

Kaartbeeld Ophemert (deel 1 Structuurvisie Neerijnen 2020)

Het zuidelijk deel van het plangebied - waar voorheen een kassencomplex aanwezig was - en het perceel van De Gulhof zijn op de kaart in de structuurvisie aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het oostelijk deel van Slingerbos is aangeduid als 'zoekzone wonen'. In de structuurvisie is aangeven dat Ophemert, op basis van de Woonvisie Neerijnen 2010-2025, uitgroeit tot een vitaal dorpshart in de economische kern Heesselt, Varik en Ophemert. Gekoppeld aan woningbouw wordt geïnvesteerd in de realisatie van een aantrekkelijk dorpshart, met een hoog niveau aan voorzieningen op het gebied van huisvesting, zorg en welzijn. Het Kulturhus speelt hierin een centrale rol.

De locatie Slingerbos is in de structuurvisie expliciet aangewezen voor woningbouw. Ontwikkeling van Slingerbos past derhalve binnen het beleidskader zoals geformuleerd in de structuurvisie.

3.3.3 Woningbehoeftenonderzoek

De gemeente Neerijnen heeft samen met De Kernen en De Goede Woning Neerijnen in 2011 een woningbehoeftenonderzoek laten uitvoeren. Daarmee is de basis gelegd voor de woningbouwprogrammering, de inbreng in de regionale verdeling van de woningproductie en het beleid van de gemeente en beide corporaties. Het onderzoek is gebaseerd op demografische analyses en een enquête naar de woonvoorkeuren en doet uitspraken over de gemeente als geheel en over de tien kernen afzonderlijk. Voor de kern Ophemert worden in het woonbehoeftenonderzoek de volgende conclusies getrokken:

Bevolking

- Ook al wordt in Ophemert voldoende gebouwd voor de lokale behoefte, de bevolking zal niet meer groeien en blijft tot 2030 stabiel. Daarna is krimp mogelijk.
- Vergeleken met het gemeentelijk gemiddelde kent Ophemert minder kinderen, minder jongeren, minder mensen van middelbare leeftijd en als spiegelbeeld meer 45+'ers en 65+'ers.

Woningbehoefte

- De woningvoorraad bestaat vrijwel geheel uit (half)vrijstaande woningen in het koopsegment en lijkt in beginsel dus niet erg toegesneden op de vergrijzingstendens.
- Net als in Est en in afwijking van bijvoorbeeld van de kern Neerijnen leidt dit wel tot een verhuisgeneigdheid, die ongeveer op het gemeentelijke gemiddelde ligt.
- De kernbinding in Ophemert ligt ongeveer op het gemeentelijk gemiddelde.
- Ondanks de bevolkingskrimp zorgt de daling van de gemiddelde woningbezetting nog voor een (beperkte) behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad: 2010-2020: + 60 woningen; 2020-2030: + 30 woningen.
- De nieuwbouw zal zich met name op de huursector moeten richten en dan op het nultredensegment. Daarnaast is er ook duidelijke belangstelling voor kavels.

Prognose woningbehoefte en afstemming met provincie

Voor de hele gemeente Neerijnen is een prognose gemaakt, die een lichte toename van de bevolking en een toename van het aantal huishoudens met 560 stuks laat zien in de periode tot 2020. In de periode 2020-2030 wordt nog een toename met 360 huishoudens voorzien. Om te voorzien in de lokale woningbehoefte (migratiesaldo 0) dienen in de periode tot 2020 dus 560 woningen te worden toegevoegd.

Eind 2011 zijn regionale afspraken gemaakt met de provincie Gelderland over het maximaal aantal toe te voegen woningen per gemeente tot 2020. Voor Neerijnen heeft de provincie het Woningbehoeftenonderzoek als uitgangspunt gehanteerd.

Uitgaande van 30% extra capaciteit in verband met planuitval, mogen in de gemeente Neerijnen tot 2020 730 woningen worden toegevoegd. Dit woningbouwaantal vormt de basis voor de gemeentelijke Woonvisie 2012-2020.

3.3.4 Woonvisie 2012-2020

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2012-2020 vastgesteld. De woonvisie is een vervolg op de in 2010 vastgestelde woonvisie, die met zijn groeidoelstelling onvoldoende inspeelde op de huidige maatschappelijke, bestuurlijke en economische context. Het woningmarktonderzoek dat in 2011 is verricht (en dat uitgangspunt was voor de programmeringsafspraken met de provincie Gelderland), vormt de basis voor de Woonvisie 2012-2020. De Woonvisie rust op vier uitgangspunten:

1 behoud van de identiteit en het rustieke en landelijke karakter van de gemeente;
2 voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in de 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 de 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.

Centraal in de woonvisie staat de vraag hoe een beter evenwicht kan worden gevonden tussen het huidige planaanbod en de verwachte vraag. De gemeentelijke planvoorraad is qua aantal voldoende om de met de provincie afgestemde vraag (730 woningen tot 2020) te accommoderen. Kwalitatief passen veel plannen echter niet bij de huidige marktsituatie, terwijl de verdeling over de dorpen ook niet optimaal is. Uit een analyse van het huidige planaanbod is gebleken dat circa 440 van de woningen binnen de huidige planvoorraad passen of passend zijn te maken in de markt tot 2020. Om de 730 woningen te halen, zouden geschikte plannen/locaties voor 290 woningen moeten worden toegevoegd of zouden plannen die eigenlijk pas na 2020 nodig zijn, naar voren moeten worden getrokken. Omdat dit zou leiden tot het (in beperkte mate) bouwen van meer woningen in Haaften, Waardenburg en Ophemert dan in de periode tot 2020 nodig is, wordt dat op dit moment niet wenselijk geacht. De prioriteit ligt daarom bij de passende/passend te maken plannen met een totaal van 440 woningen. Voor de overige woningen wordt ingespeeld op planwijzigingen en beschikbaar komende locaties. De resultaten van dit proces worden periodiek bezien en leiden dan mogelijk tot aanpassing van de woningbouwprogrammering.

De 440 woningen die prioriteit hebben, zijn verdeeld over de kernen Ophemert, Haaften, Waardenburg/Tuil, Varik en Hellouw. In Ophemert zijn zowel de bouw van 10 woningen op de locatie Kulturhus (inmiddels gerealiseerd) als de bouw van 65 woningen in Slingerbos op de lijst opgenomen. Voor Slingerbos geldt daarbij de kanttekening dat het plan gefaseerd zal worden uitgevoerd, dat sprake moet zijn van een grotere sociale huurinzet en dat minder dure koopwoningen worden gebouwd dan eerder voorzien.

Het plan biedt reële mogelijkheden voor een aanzienlijk deel sociale huurwoningen, wat uitstekend past binnen de gesignaleerde behoefte. Een en ander betekent dat de woningen bij het Kulturhus en de locatie Slingerbos essentieel zijn voor het voorzien in de woningbehoefte in de kern Ophemert. Woningbouw op de locatie Slingerbos past derhalve binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid zoals opgenomen in de Woonvisie 2012-2020.

In de Woonvisie is uitgegaan van de realisering van in totaal 65 woningen op de locatie Slingerbos. In voorliggend bestemmingsplan is dit woningbouwprogramma rechtstreeks mogelijk gemaakt. Daarnaast is ruimte geboden voor de bouw van maximaal 24 zorgwoningen in de vorm van een woonzorgvoorziening. In plaats van één reguliere woning zijn twee zorgwoningen toegestaan. In de regels is - via het begrip voor 'zorgwoning' - geborgd dat de zorgwoningen niet als 'reguliere' woning kunnen worden bewoond. Het bestemmingsplan past dus binnen de kwantitatieve kaders van de Woonvisie 2012-2020. Om enige flexibiliteit te bieden, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van maximaal 5 extra woningen mogelijk maakt. Voorwaarde is dat de extra woningen moeten passen binnen het ten tijde van de wijziging geldende regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.3.5 Uitwerking Woonvisie

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad de Uitwerking Woonvisie vastgesteld. Deze uitwerking was nodig, aangezien in de Woonvisie 2012-2020 weliswaar de woningbouwplannen zijn geprioriteerd, maar geen duidelijkheid is geboden over wat met bestaande en nieuwe plannen moet gebeuren en geen beleidsmatige keuze is gemaakt. Daarnaast is gesteld dat de woningdifferentiatie en plancapaciteit/fasering niet goed matcht met de (onderzochte) behoefte. In de Uitwerking Woonvisie is per kern de behoefte aangegeven en zijn de relevante plannen beschreven. Vervolgens zijn scenario's voor woningbouw tot 2020 in beeld gebracht.

Voor Ophemert is aangegeven dat het aantal huishoudens zal toenemen met 60 tot het jaar 2020 en daarna nog met 30 tot het jaar 2030 (totale toename van 90). De vraag gaat uit naar huurwoningen, nultredenwoningen en kavels. Plannen in Ophemert die binnen de huidige planvoorraad vallen zijn Slingerbos, twee woningen Waalbandijk/ Goossen Janssenstraat en het reeds gerealiseerde MFC (Kulturhus, 10 appartementen). Slingerbos zal zich, naast bovengenoemde categorieën woningen, tevens moeten richten op zorg. Fasering is noodzakelijk; de raad heeft daarom besloten om te starten met de bouw van woningen en de verkoop van de Gulhof in het noordelijk deel van het plangebied, waarna de overige gronden in fases zullen worden uitgegeven.

In de Uitwerking Woonvisie zijn drie scenario's beschreven:

1 bouwen in elk dorp conform behoefte: elk dorp mag uitbreiden, wat leidt tot schrappen/faseren van een aantal plannen op de prioriteitenlijst;
2 drie-kernenbeleid: clustering van woningen (en voorzieningen) in de drie hoofdkernen Haaften, Waardenburg en Ophemert, waar in dat geval meer mag worden gebouwd dan de eigen behoefte, zodat het voorzieningenniveau in stand kan blijven;

3 drie-kernenbeleid plus: clustering van woningbouw in drie clusters rond de hoofdkernen, waarbij woningbouw bedoeld is voor opvang van de behoefte binnen de clusters, maar ook van behoefte buiten de clusters. De volgende clusters ('pluskernen') worden onderscheiden: Haaften/Hellouw, Waardenburg/Tuil en Ophemert/Varik.

De gemeenteraad heeft - mede gezien het eerder ingezette drie-kernenbeleid - besloten om te kiezen voor scenario 3. Een en ander betekent dat de bestaande plannen binnen de 'pluskernen' doorgang kunnen vinden, en dat met woningbouw in de overige kernen zeer terughoudend wordt omgegaan. Woningbouw op de locatie Slingerbos is één van de bestaande plannen die als concreet project zijn opgenomen in de Woonvisie 2012-2020 en in de Uitwerking Woonvisie.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.4.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid en is als 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik' opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief puntsgewijs getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.4.2 Trede 1 – actuele regionale behoefte

Omgevingsverordening Gelderland

Wonen

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerend door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Toetsing

Betreffende locatie is opgenomen op de lijst van locaties die tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Deze projecten zijn vervolgens regionaal ingebracht, afgestemd en akkoord bevonden. Op dit moment is de regio in de afrondende fase van de Regionale Woonagenda. Belangrijk onderdeel hierin is het kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Regionaal Woningbouwprogramma regio Rivierenland

De gemeenten van de regio Rivierenland hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en monitoren - actueel houden - van een regionaal woningbouwprogramma. Om voldoende inzicht te hebben in de woningmarkt en als basis voor het regionale woningbouwprogramma heeft de regio Rivierenland in 2015 een regionaal woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. Het regionaal woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in de verwachte woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de effectieve vraag.

Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst en wordt jaarlijks geactualiseerd. Hierbij wordt gewerkt met een methodiek die uitgaat van de kwalitatieve woonbehoefte. Hiervoor is geput uit het regionaal woningbehoeftenonderzoek Rivierenland (WBO).

Toetsing van projecten

Alle projecten worden getoetst op drie punten:

I. Planstatus

Van alle projecten is de planstatus geïnventariseerd. Vanuit de provincie wordt mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden in harde bestemmingsplancapaciteit. Voorkomen moet worden dat plancapaciteit gebruikt wordt voor niet-kansrijke plannen of projecten die pas op zeer lange termijn ontwikkeld worden. Plannen met harde plancapaciteit worden 'groen' gemarkeerd. Plannen met zachte plancapaciteit zijn 'rood'. Voorliggende ontwikkeling scoort op dit punt rood, omdat het plan nog niet is vastgesteld.

II. Urgentie

Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals bij herstructurering, bedrijfssanering, afronding van een gebied. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals voor senioren geschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een aantal zorgappartementen, huurwoningen en koopwoningen om in de behoefte van het dorp te voorzien. Hiermee scoort de ontwikkeling 'groen'.

III. Woonmilieu, prijs en woningtype

In het WBO is aangegeven waar de belangrijkste tekorten en overschotten zijn. Het regionale woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst.

Dit kan aanleiding zijn om een aantal projecten opnieuw te bezien en mogelijk meer af te stemmen op de actuele vraag. Projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het WBO waarbij maatwerk per gemeente en kern mogelijk is. Een groot deel van de projecten bedient immers een specifieke, lokale vraag. Voorliggend plan zal een divers aanbod hebben van woningtypen en prijzen en past binnen het WBO. Het plan scoort hiermee 'groen'.

Indeling projecten

Alle bekende projecten zijn getoetst en ingedeeld in drie categorieën.

1. Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Deels gaat het dan om projecten met woningen in de lagere huur- en koopprijscategorieën. Ook zorggerelateerde woningen scoren hoog. Daarnaast lijkt de markt voor middeldure, en soms zelfs dure, koopwoningen weer aan te trekken. Projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2.

2. Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)

De projecten in categorie 2 zijn plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Zo kan het een kansrijk project zijn met als enige aandachtspunt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan ligt. Andere belemmeringen zijn omgevingsfactoren zoals milieubelemmeringen of een te verwachten weerstand vanuit de omgeving. Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt tussen plannen in categorie 2A waarvan verwacht wordt dat de oplevering gepland is voor de middellange termijn (2020-2025) en plannen in categorie 2B met aandachtspunten of belemmeringen.

3. Risicovolle plannen en/of lange termijn (realisatie tien jaar of verder)

Een deel van deze plannen betreft een of meer fasen van een groter project. Ook zijn er projecten die nog niet aansluiten op de actuele marktomstandigheden of waar concrete knelpunten gesignaleerd zijn. Tot slot zijn het projecten die ooit een keer bedacht zijn, in de tijd dat er nog onbeperkt plannen gemaakt werden, maar waarvan nu ingeschat wordt dat deze niet meer tot ontwikkeling komen.

Regionale woningbouwprogramma

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen gezamenlijk het regionale woningbouwprogramma Rivierenland. De voorliggende ontwikkeling is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1. Op urgentie en programma scoort de ontwikkeling goed.

Conclusie provinciaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de systematiek die gehanteerd wordt bij het regionale woningbouwprogramma. De provincie heeft ingestemd met het regionale woningbouwprogramma 2015.

Conclusie regionaal beleid

Voorliggende ontwikkeling is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma en past hiermee in regionale afspraken.

3.4.3 Trede 2 – mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

Het regionaal afgestemde woningbouwprogramma is op gemeentelijk niveau verdeeld over de 'pluskernen', zodat in elk van deze 'pluskernen' voldoende woningen worden toegevoegd om te voorzien in de woningbehoefte. De 'eigen' woningbehoefte voor Ophemert (60 woningen tot 2020 en nog eens 30 woningen tot 2030) kan niet worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern. Zoals al geconstateerd in de Visie Wonen en Werken 2002-2011 biedt de bestaande kern van Ophemert onvoldoende ruimte om in deze woningbehoefte te voorzien. Een te forse verdichting van de kern zou ten koste gaan van het waardevolle groene en dorpse karakter van het dorp. Binnen het bestaand stedelijk gebied is om die reden onvoldoende ruimte om in de actuele woningbehoefte te voorzien, waardoor uitbreiding noodzakelijk is. Door woningbouw te realiseren op een uitbreidingslocatie blijven de huidige waardevolle karakteristieken van Ophemert (dorps karakter, veel groen) onaangetast.

3.4.4 Trede 3 – ontwikkeling op passende locatie buiten bestaand stedelijk gebied

Uitbreiding op de locatie Slingerbos heeft tot gevolg dat woningbouw plaatsvindt op korte afstand van het dorpscentrum, direct aansluitend aan het stedelijk gebied van Ophemert. Op de locatie is geen sprake van landschappelijke of cultuurhistorische waarden die zich verzetten tegen woningbouw. De nieuwe woonbuurt kan op een vanzelfsprekende manier worden verbonden met het bestaande dorp en vormt een nieuwe, aantrekkelijke dorpsrand voor de kern. Het plangebied is bovendien geen 'maagdelijk' agrarisch gebied. In het zuidelijk deel van het plangebied is een kassencomplex aanwezig geweest en ook het perceel van De Gulhof heeft in het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming. Op deze locaties vindt woningbouw plaats op gronden die al deel uitmaken (of uitmaakten) van het stedelijk gebied van Ophemert. Realisering van woningen in het oostelijk deel van het plangebied leidt slechts tot een beperkte uitbreiding van het stedelijk gebied. De locatie wordt, net als de overige woonbuurten in Ophemert, passend ontsloten voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer.

3.4.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking' en de 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik'.

4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

4.1 Besluit milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.1.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. De aanleg van nieuwe woningbouwlocaties van enige omvang valt onder dit begrip. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

In het plangebied worden maximaal 65 reguliere woningen (of maximaal 53 reguliere woningen en 24 zorgwoningen) gerealiseerd.

De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen die is opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Ook de drempel van 100 hectare wordt bij lange na niet gehaald. De activiteit is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit wel voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4.1.4 Toetsing Slingerbos

– *Kenmerken van het project*

Slingerbos is een woningbouwproject waarbinnen maximaal 65 reguliere woningen (of maximaal 53 woningen en maximaal 24 zorgwoningen) worden gerealiseerd, aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Ophemert. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier afval.

– *Plaats van het project*

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die direct aansluit op het stedelijk gebied van Ophemert. Het gebied bestaat in de huidige situatie uit onbebouwde agrarische gronden, deels in gebruik als weidegrond en deels als boomgaard. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het nieuwe woongebied in de weg staan.

Het plangebied grenst in het zuiden aan de Waalbandijk en ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Dit betreft een gevoelig gebied zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Uit onderzoek (een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, zie paragraaf 4.9.3) is gebleken dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied. Inmiddels is door de provincie Gelderland een Natuurbeschermingswet-vergunning verleend in verband met de toename van stikstofdepositie. De toename past binnen de ontwikkelingsruimte die de Programmatische Aanpak Stikstof biedt, zodat negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied zijn uitgesloten.

– *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project betreft het realiseren van een woonbuurt van beperkte omvang. De effecten van het project blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf zal ten gevolge van de ontwikkeling worden getransformeerd van een agrarisch gebied tot een kleinschalige woonbuurt, in aansluiting op het bestaande dorp. De effecten buiten de plangrenzen worden veroorzaakt door een (beperkte) toename van verkeer op de wegen rond het plangebied en door een toename van stikstofdepositie. De effecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan onderzocht, waarbij is gebleken dat de effecten beperkt zijn en dat de ontwikkeling van Slingerbos niet op bezwaren stuit (zie de volgende paragrafen). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

4.1.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van Slingerbos. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Het verrichten van een m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

4.2.1 Verkennend bodemonderzoek

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van Slingerbos is in 2009 een verkennend bodemonderzoek verricht[2]. Het doel van het onderzoek was om inzicht te krijgen in de milieukundige gesteldheid van de bodem en om te bepalen of in de bodem verontreinigingen aanwezig zijn die een belemmeringen kunnen vormen voor het toekomstige gebruik. Op grond van het vooronderzoek is het plangebied verdeeld in vier deellocaties, die zijn onderzocht door middel van boringen. Tijdens de uitvoering van wede veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk verontreinigingen met puin, glas en baksteen aangetroffen. In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

2 Verkennend bodemonderzoek ontwikkelingslocatie Slingerbos Waalbandijk Ophemert, Boot, 12 november 2009

Deellocatie A (groente- en fruitteelt)

In de bovengrond is een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. Daarnaast zijn voor diverse andere onderzochte componenten overschrijdingen van de achtergrondwaarde geconstateerd. Voor DDE is een overschrijding van de tussenwaarde geconstateerd. In de ondergrond overschrijden de concentraties kwik en nikkel de achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde. Vanwege de tussenwaarde-overschrijding van DDE is nader onderzoek aanbevolen. Ook naar de aard, omvang en concentratie van de PAK-verontreiniging is nader onderzoek nodig. De verhoogde concentraties in het grondwater betreffen licht verhoogde waarden die geen aanleiding geven tot nader onderzoek.

Deellocatie B (dieselolietank)

In de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank overschrijdt de concentratie minerale olie de achtergrondwaarde. In het grondwatermonster zijn geen van de onderzochte stoffen in concentraties hoger dan de streefwaarde aangetroffen. De verhoogde concentraties betreffen licht verhoogde waarden die geen aanleiding geven tot nader onderzoek.

Deellocatie C (bestrijdingsmiddelenkast)

In de bovengrond ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenkast zijn geen van de onderzochte stoffen (OCB's) in verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. Ook in het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in concentraties hoger dan de streefwaarde.

Deellocatie D (groente- en tuinbouwkas)

Op het maaiveld zijn circa 30 stukjes asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de bovengrond is zintuiglijk geen asbest aangetroffen en ook analytisch is geen asbest aangetoond. Volstaan kan worden met het door middel van handpicking verwijderen van het op het maaiveld aanwezige asbest. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek nodig naar de sterke verontreiniging met PAK en aanvullend onderzoek naar de tussenwaarde-overschrijding voor DDE op deellocatie A. Op de overige deellocaties is nader onderzoek niet noodzakelijk: de activiteiten die hier hebben plaatsgevonden zijn slechts van beperkte invloed geweest op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse.

4.2.2 Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is nader bodemonderzoek verricht in het plangebied[3]. Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de matige verontreiniging met bestrijdingsmiddelen (DDE) in de bovengrond van de boomgaard.

3 Diverse bodemonderzoeken Molenstraat 44 te Ophemert (plangebied Slingerbos), Verhoeven Milieutechniek, 11 juni 2014

Daarnaast is nader onderzoek gedaan naar de grondverontreiniging met PAK. met als doel om de verontreiniging horizontaal en verticaal af te perken en te bepalen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Tenslotte is nader onderzoek gedaan naar asbest ter plaatse van de voormalige groente- en fruitkas.

Aanvullend onderzoek bestrijdingsmiddelen (OCB, DDE)

In de teeltlaag zijn lichte verontreinigingen van diverse individuele OCB aangetoond. Tevens zijn matige verontreinigingen met DDE aangetoond. Er zijn tijdens het aanvullend onderzoek geen sterke verontreinigingen met OCB vastgesteld.

Nader onderzoek PAK

In het nader onderzoek is bepaald dat slechts ter plaatse van één boring een sterke verontreiniging met PAK aanwezig is. Uit het onderzoek is gebleken dat het een beperkt zandlaagje van 10 cm betreft. In de onderliggende grondlaag en in de bovengrond van de omliggende boringen zijn maximaal lichte verontreinigingen met PAK aangetoond. Over de eventuele aanwezigheid van een verontreiniging onder de aanwezige betonplaat kan geen uitspraak worden gedaan. Op basis van de beperkte laagdikte (gemiddeld 0,3 meter) bedraagt de hoeveelheid sterke PAK-verontreiniging echter niet meer dan 25 m^3, zodat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd is om de sterke grondverontreiniging met PAK te verwijderen. Voorafgaand dient de betonplaat te worden verwijderd en de onderliggende grondlaag te worden onderzocht door PAK.

Nader onderzoek asbest

Ter plaatse van de voormalige groente- en tuinkas is nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest. Analytisch is geen asbest aangetroffen, waarmee de resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden bevestigd. Er is geen sprake van een ernstige verontreiniging met asbest. Nader onderzoek is, afgezien van een aanbeveling voor maaiveldinspectie en/of handpicking, niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend en het nader bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat. De aangetroffen verontreiniging met PAK wordt te zijner tijd verwijderd. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

4.3 Archeologie

4.3.1 Beleidsnota archeologie

Door de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed bij gemeenten komen te liggen. Om hieraan vorm te geven heeft Vestigia een archeologische inventarisatie uitgevoerd voor het gehele grondgebied van de gemeente Neerijnen. Het doel hiervan was om archeologische waarden structureel mee te kunnen nemen in het ruimtelijke planvormingsproces.

De archeologische inventarisatie is vertaald in een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidskaart.

Op de beleidskaart zijn voor het hele gemeentelijk grondgebied de archeologisch waardevolle gebieden en de archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen gebieden met een hoge archeologische verwachting, gebieden met een gematigde archeologische verwachting en gebieden met een lage archeologische verwachting. Tenslotte zijn gebieden aangewezen waar geen archeologische waarden worden verwacht. Uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen de eventuele archeologische waarden door middel van een onderzoek in kaart worden gebracht. Op de archeologische beleidskaart ligt het zuidelijk deel van het plangebied, grenzend aan de Waalbandijk, binnen de aanduiding 'archeologische waarde/dorpskern'. De overige gronden liggen in een gebied met een 'lage verwachting'. Vanwege de mogelijk aanwezige archeologische resten is archeologisch onderzoek verricht.

4.3.2 Inventariserend onderzoek zuidelijk deel plangebied

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht[4]. Het onderzoek is mede verricht omdat op het aangrenzende terrein een proefsleuvenonderzoek (2003) en een opgraving informatie hebben opgeleverd over de middeleeuwse St. Lambertuskerk en de bijbehorende begraafplaats. Bovendien zijn in de wijde omgeving van Ophemert veel vondsten gedaan uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen.

In het onderzoeksgebied zijn 18 boringen gezet. In de boringen zijn enkele archeologische indicatoren aangetroffen. In zeven boringen zijn sporen van houtskool aangetroffen, in één boring een brokje verbrande klein en in één boring een fragmentje aardewerk en een fragmentje bot. Omdat in boringen menselijke begravingen moeilijk te herkennen zijn en deze ook makkelijk kunnen worden gemist, kan niet worden uitgesloten dat de begraafplaats van de St. Lambertuskerk doorloopt in het onderzoeksgebied. Ook bestaat de mogelijkheid dat zich nog (resten van) nederzettingssporen op het terrein bevinden. Geadviseerd wordt om door middel van proefsleuvenonderzoek vast te stellen of dat inderdaad het geval is.

4.3.3 Proefsleuvenonderzoek zuidelijk deel plangebied

Naar aanleiding van de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek is in het zuidelijk deel van het plangebied een veldonderzoek door middel van proefsleuven verricht[5]. Doel van het onderzoek was het in beeld brengen van de aard, locatie, omvang en kwaliteit van eventueel aanwezige archeologische waarden. Op de onderzoekslocatie zijn hiertoe twee proefsleuven aangelegd.

4 Ophemert Slingerbos, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (rapport 287), ADC Archeoprojecten, 2004
5 Inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven te Ophemert-Slingerbos, Archeologisch Centrum Vrije Universiteit, 2005

Tijdens het onderzoek zijn een fors aantal grondsporen gevonden, die dateren uit de vroege- en volle Middeleeuwen en de periode daarna. Ook zijn verschillende vondsten gedaan, waaronder aardewerkscherven, metaal (onder andere vier zilveren muntjes) en glas.

De sporen en vondsten duiden op de aanwezigheid van middeleeuwse bewoning ter plaatse. De aanwezige nederzetting dateert tussen 900 en 1100, hoewel enkele vondsten ook duiden op de aanwezigheid van oudere bewoning. De archeologische resten zijn gewaardeerd als behoudenswaardig. De voorgenomen bouwactiviteiten kunnen de behoudenswaardige archeologische resten vernietigen of aantasten. Indien behoud in situ (ter plaatse) of aanpassing van het bouwplan geen reële optie zijn, wordt aanbevolen om het terrein op te graven. De onderzoeksinspanning kan zich in dat geval concentreren op het behoudenswaardige, dieper gelegen niveau met middeleeuwse nederzettingssporen.

4.3.4 Inventariserend onderzoek noordelijk deel plangebied

In het noordelijk deel van het plangebied zijn een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht[6]. Het onderzoek is verricht omdat in het hele gebied archeologische resten kunnen worden verwacht uit de Vroege en Late Middeleeuwen en omdat tijdens het archeologisch onderzoek in het zuidelijk deel van Slingerbos resten van een middeleeuwse nederzetting zijn aangetroffen.

In het onderzoeksgebied zijn 14 boringen gezet. De bodemopbouw komt overeen met het tijdens het bureauonderzoek verwachte bodemtype. In één van de boringen is een donkergrijze laag met houtskoolspikkels aangetroffen, wat een directe aanwijzing is voor de aanwezigheid van archeologische resten. De relatief hoge ligging van het zand in enkele boringen maken het onderzoeksgebied tot een aantrekkelijke plaats voor bewoning. Geadviseerd wordt om door middel van proefsleuvenonderzoek de gaafheid, omvang, datering en conservering van de mogelijk aanwezige archeologische resten te onderzoeken.

4.3.5 Proefsleuvenonderzoek noordelijk deel plangebied

In verband met de aanleg van de nieuwe centrale woonstraat in Slingerbos is in het noordelijk deel van het plangebied een veldonderzoek door middel van proefsleuven verricht[7]. Het doel van het onderzoek was om te toetsen of ter plaatse van het tracé van de weg, waar tevens ondergrondse infrastructuur wordt aangelegd, archeologische resten aanwezig zijn. Op de onderzoekslocatie zijn hiertoe drie proefsleuven aangelegd.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is vastgesteld dat er sprake is van een onverstoorde landschappelijke opbouw. Er zijn tijdens het onderzoek geen grondsporen en dus ook geen vindplaats aangetroffen.

6 Slingerbos, Ophemert, gemeente Neerijnen, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (rapport 2024), ADC Archeoprojecten, 2010
7 Plangebied Slingerbos te Ophemert, Archeologisch veldonderzoek (proefsleuven), RAAP, 1 november 2016

Wel zijn keramisch materiaal, dierlijk bot, houtskool, een metaalslak en fragmenten metaal aangetroffen. Met uitzondering van de houtskool zijn de resten aangetroffen in de bouwvoor en onderliggende middeleeuwse akkerlaag, die is gedateerd op de 10e/11e tot 13e eeuw. De akkerlaag komt overeen met het niveau ter hoogte van de agrarische nederzetting die ten zuidwesten van het onderzoeksgebied is aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt voor de aanleg van de weg geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Bij toekomstige werkzaamheden voor de bouw van woningen wordt geadviseerd de ondergrond niet dieper te verstoren dan 30 centimeter onder het huidige maaiveld.

4.3.6 Behoud in situ

Uit de onderzoeken blijkt dat in het zuidelijk deel van het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. In het noordelijk deel van het plangebied is voor de aanleg van de weg geen vervolgonderzoek geadviseerd, maar is geadviseerd om de overige gronden niet dieper te verstoren dan 30 centimeter onder het huidige maaiveld. In dat geval is aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Omdat de voorkeur uitgaat naar het behoud van archeologische resten in situ (ter plaatse), is bezien wat de mogelijkheden daarvoor zijn.

Besloten is om zowel het zuidelijk deel van het plangebied (nabij de Waalbandijk) als het noordelijk deel van het plangebied op te hogen. De exacte uitvoering van de ophoging hangt mede samen met de versterking van de Waalbandijk en de ophoging die noodzakelijk is om tot voldoende ontwateringsdiepte te komen (zie paragraaf 4.4). In het noordelijk deel van het plangebied kan de grond vanaf maaiveld maximaal 30 cm geroerd worden zonder dat verder onderzoek (in de vorm van proefsleuven) noodzakelijk is. Omdat de gronden hier in verband met de ontwateringsdiepte ook zullen worden opgehoogd, kunnen de nieuwe woningen worden gerealiseerd zonder dat archeologische resten worden beschadigd of vernield. Omdat behoud van de archeologische resten ‘in situ’ is gewaarborgd, is nader archeologisch onderzoek, in de vorm van een opgraving (zuidelijk deel plangebied) of extra proefsleuvenonderzoek (noordelijk deel plangebied) niet noodzakelijk. Uit archeologisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Waterschap Rivierenland is in zijn beheergebied verantwoordelijk voor het beheer van de waterkwaliteit en –kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater, voor de primaire en regionale waterkeringen en voor de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Het beleid ten aanzien van het waterbeheer is neergelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 ‘Koers houden, kansen benutten’. Het programma beschrijft het beleid van het waterschap om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren.

De koers die is uitgezet in het voorheen geldende Waterbeheerplan 2010-2015 is doorgezet in het Waterbeheerprogramma 2016-2021. De missie van het waterschap is te zorgen voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. Speerpunten in de komende jaren zijn:
— bescherming tegen overstromingen door het uitvoeren van veel dijkverbeteringen;
— innovatieve oplossingen bij de zuivering van afvalwater;
— klimaatbestendig maken van het watersysteem.

Het Waterbeheerprogramma geeft de doelen van het waterschap aan, maar schrijft geen maatregelen voor. Hierdoor kunnen meerdere wateropgaven in samenhang worden aangepakt en is er ruimte voor een gebiedsgerichte benadering. Bij nieuwe ruimtelijke plannen toetst het waterschap de waterbelangen in het kader van de watertoets. Binnen de planperiode van het Waterbeheerprogramma is extra aandacht voor onder meer de Waaldijk tussen Gorinchem en Nijmegen. In dat kader wordt in de komende jaren ook de dijk ter hoogte van Ophemert versterkt.

4.4.2 Keur

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. De Keur is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kades en dijken te beschermen. Voor bepaalde werkzaamheden in de beschermingszone van een watergang of een waterkering gelden algemene regels. Voor meer ingrijpende werkzaamheden is ingevolge de Keur een watervergunning benodigd. Een watervergunning wordt alleen verleend als het belang van de watergang of waterkering niet in het geding komt.

4.4.3 Waterplan Neerijnen

De gemeente Neerijnen en Waterschap Rivierenland hebben gezamenlijk het Waterplan Neerijnen opgesteld, dat op 9 december 2010 is vastgesteld. In het waterplan zijn doelstellingen en maatregelen opgenomen die niet per definitie bij de kerntaken van één van de organisaties horen, maar die toch door beide partijen wenselijk geacht worden in het kader van stedelijk waterbeheer. Verder geeft het waterplan invulling aan gezamenlijke opgaven die volgen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water en uit de Kaderrichtlijn Water. De volgende doelstellingen zijn in het waterplan geformuleerd:

1 Een watervisie specifiek voor Neerijnen. Hierin zijn het waterbeleid van gemeente en waterschap op elkaar afgestemd en is gewerkt aan samenwerking.
2 Een analyse van het waterbeheer en het watersysteem. Dit is uitgevoerd aan de hand van uitgevoerde studies naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie en de waterketen, inventarisatie van praktijkknelpunten en gesprekken met veldmedewerkers. Het resultaat van de analyse bestaat uit overzichten van kansen en knelpunten van het watersysteem en de waterketen. De analyse is per kern uitgevoerd.
3 Een concreet uitvoeringsprogramma, thematisch en per kern geordend, waarin concrete maatregelen voor Neerijnen zijn opgenomen, met een planning, taakverdeling en financiering, Daarnaast is aangegeven welke prioriteit de projecten hebben, vanuit wetgeving, samenwerking en ondersteuning en beheer.

4.4.4 Waterhuishoudkundig plan Slingerbos

Ten behoeve van de ontwikkeling van Slingerbos is een waterhuishoudkundig plan opgesteld[8]. In het waterhuishoudkundig plan is voor het noordelijk deel van Slingerbos een (hemel)watersysteem ontworpen, dat is getoetst aan de richtlijnen van Waterschap Rivierenland. Er is een doorkijk gegeven naar het zuidelijk deel van Slingerbos. Omdat ontwikkeling van woningbouw in het zuidelijk deel van het plangebied sterk samenhangt met de maatregelen die worden getroffen in het kader van de dijkversterking, dient het waterhuishoudkundig plan hier nog nader te worden uitgewerkt. In dit bestemmingsplan is daarom voor het zuidelijk deel van Slingerbos niet voorzien in een directe bouwmogelijkheid, maar in een wijzigingsbevoegdheid. Als voorwaarde voor wijziging geldt dat de bebouwing inpasbaar moet zijn met het oog op de dijkversterking/dijkverzwaring en dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Hierna zijn de bevindingen uit de watertoets opgenomen.

Huidige situatie

Het noordelijk deel van Slingerbos heeft een maaiveldhoogte van circa +4,8 m NAP tot circa +5,2 m NAP. Het maaiveld loopt af in noordelijke richting. In het waterhuishoudkundig plan is de bodemopbouw in beeld gebracht en is op basis van een rekenmodel de weerstand van de deklaag bepaald. Het plangebied ligt op korte afstand van de Waal. De projectlocatie ligt binnen het peilbesluit van de Tielerwaard, in peilgebied TLW009, en heeft een zomerpeil van +3,5 m NAP en een winterpeil van +3,3 m NAP.

Watergangen in het plangebied (Legger Waterschap Rivierenland)

8 Waterhuishoudkundig plan Slingerbos – Ophemert, Antea Group, 27 juli 2016

Binnen het plangebied liggen watergangen die zijn opgenomen op de legger van Waterschap Rivierenland. Langs de noordgrens van het plangebied (aan de zuidzijde van de Molenstraat) ligt een A-watergang in eigendom en beheer van het waterschap, met aan beide zijden een beschermingszone. Centraal door het plangebied loopt van noord naar zuid een B-watergang die wordt onderhouden door aangrenzende perceeleigenaren. De meest zuidelijke watergang van west naar oost is een C-watergang. De watergangen hebben een ontwaterende functie voor de aanliggende gronden.

Als onderdeel van het waterhuishoudkundig plan zijn berekeningen gemaakt om de huidige geohydrologische situatie gedetailleerd in beeld te brengen. De grondwaterstanden zijn berekend voor een gemiddelde situatie en voor een hoogwatersituatie. Op basis van deze gegevens, en met inachtneming van de eisen en voorwaarden vanuit de gemeente en het waterschap, is een ophoogadvies gegeven en is een waterhuishoudkundig systeem voorgesteld.

Ophoogadvies

Op basis van MORIA-berekeningen is becijferd dat de freatische grondwaterstand in het plangebied bij hoogwater kan stijgen tot circa +5,0 m NAP en daarmee rond de hoogte van het huidige maaiveld komt te liggen. Ervaringen van gebiedskenners bevestigen dit beeld. Ophoging van het plangebied is daarom noodzakelijk om voldoende ontwateringsdiepte te garanderen. De volgende conclusies zijn getrokken:

- Om te voldoen aan de ontwateringseisen zal het noordelijk deel van het plangebied tot een minimaal niveau van +5,6 m NAP opgehoogd moeten worden. Het gaat hier om het minimale straatpeil.
- Om te voorkomen dat infiltrerend hemelwater leidt tot (grond)wateroverlast zal de zuidzijde van het gebied opgehoogd moeten worden tot +5,85 m NAP. Het gaat hier om het minimale straatpeil. Door de aanleg van drainage kan dit peil nog met 0,1 à 0,2 meter verlaagd worden.
- Ophoging dient plaats te vinden bovenop het huidige maaiveld. Op deze wijze blijft de weerstand van de huidige deklaag in stand.
- Geadviseerd wordt het vloerpeil van de woningen 0,2 tot 0,3 meter hoger aan te leggen dan het straatpeil.
- Het ophoogzand dient een doorlatendheid te hebben van minimaal 10 m/dag.
- Overwogen kan worden groenvoorzieningen aan te brengen op het bestaande maaiveld en te accepteren dat deze groenvoorzieningen periodiek zeer drassig zijn.
- Tussen het opgehoogde terrein en het niet opgehoogde aangrenzende gebied kan (grond)wateroverlast ontstaan door uittredend grondwater en afstromend hemelwater. Door verlaagde zones aan te brengen wordt dit voorkomen.

In een separate rapportage is geotechnisch advies gegeven omtrent de benodigde ophoging en het bouwrijp maken van het terrein[9]. Uitgangspunt is dat het terrein in de eindtoestand niet lager dan +5,60 m NAP kom te liggen, zodat er voldoende ontwateringsdiepte is.

9 Geotechnisch advies bouwrijp maken Slingerbos, Antea Group, 14 juli 2016

Op basis van het grondonderzoek is het terrein ingedeeld in twee gedeelten: een gedeelte met een samendrukbare kleilaag van 6,00 meter (noordzijde) en een gedeelte met kleilaag van 2,00 meter (zuidzijde). Geadviseerd wordt om het terrein voor te belasten met zand. Aan de noordzijde wordt aanbevolen om het terrein gedurende 1 jaar voor te belasten met 2,80 meter zandgrond. Na dit jaar zijn voldoende theoretische zettingen geforceerd om tijdens het gebruik te voldoen aan de gestelde zettingseis. Na de voorbelastingsperiode kan circa 1,50 meter worden afgegraven. Eventueel kan verticale drainage worden aangebracht. Hiermee wordt bereikt dat de voorbelastingsperiode wordt verkort tot zes maanden met toepassing van een totale overhoogte van 1,6 meter (dat wil zeggen een extra overhoogte van 0,30 m). Voor de zuidzijde geldt dat met een zandhoogte van 1,00 meter en een wachttijd van drie maanden voldoende zettingen worden geforceerd om te voldoen aan de gestelde zettingseis. Uit de berekeningen blijkt dat het terrein opgehoogd kan worden met ophoogslagen van 0,50 meter per 2 weken. Geadviseerd wordt om taluds van de ophoging niet steiler aan te leggen dan 1:2.

Watercompensatie

Dempen van watergangen

In het gebied is een aantal watergangen aanwezig. De aanwezige watergangen hebben voornamelijk een afvoerende en ontwaterende functie. Wanneer watergangen worden gedempt mag dit niet leiden tot een verslechtering van de afvoer en ontwatering van bovenstroomse percelen. De aanwezige watergangen hebben op basis van de diepteligging (de bodem ligt 0,3 tot 0,5 meter boven het streefpeil) enkel bij zeer extreme neerslaggebeurtenissen (extremer dan T=10+10%) een bergende functie. Wanneer de watergangen gedempt worden, dient deze bergende functie gecompenseerd te worden binnen peilgebied TLW009 door de aanleg van nieuwe berging.

Toename verhard oppervlak

Op grond van het beleid van het waterschap en de gemeente Neerijnen dient Slingerbos hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. Dit geldt niet alleen voor kwel, maar ook voor de toename van verharding als gevolg van nieuwe bebouwing. Bovendien mag de aanleg van de wijk niet leiden tot een verslechterde waterhuishoudkundige situatie in de omgeving van het plangebied. Op basis van een schetsverkaveling is bepaald dat in de toekomstige situatie ruim 42% van het gebied verhard is. Dit betekent dat in het noordelijk deel van Slingerbos in totaal circa 12.000 m^2 verhard oppervlak zal worden aangelegd.

Benodigde watercompensatie

Bij de bepaling van de watercompensatie is van de volgende vuistregels uitgegaan:

- Bij een T=10+10% neerslagsituatie is per hectare toename aan verhard oppervlak 436 m^3 waterberging nodig. Bij de aanleg van oppervlaktewater mag het water in deze situatie maximaal 0,3 meter stijgen.
- Bij een T=100+10% neerslagsituatie is per hectare toename aan verhard oppervlak 664 m^3 waterberging nodig. Bij een T=100+10% mag het water in principe tot aan maaiveld komen.

Bij de aanleg van oppervlaktewater is vuistregel 1 maatgevend. Dit betekent dat bij een toename aan verhard oppervlak van 1,2 hectare in totaal 1.744 m^2 extra oppervlaktewater aangelegd moet worden. Het gaat hier om het wateroppervlak op winterstreefpeil (+3,3 m NAP). De ruimte aan maaiveld is afhankelijk van de taludhelling en het maaiveldniveau. Bij de aanleg van verlaagde groenzones (of wadi's) is vuistregel 2 maatgevend. Bij een waterbergende schijf van 0,4 meter dient er, afhankelijk van het toe te passen talud en de vorm van de voorziening, ruim 2.500 m^2 aan verlaagde groenzones te worden aangelegd.

Compensatie binnen het plangebied

De aanleg van nieuwe watergangen binnen het plangebied wordt sterk afgeraden. De aanleg zal leiden tot doorsnijdingen van de aanwezige deklaag, waardoor er een sterke toename van rivierkwel ontstaat. Deze toename dient vervolgens weer gecompenseerd te worden. Wanneer ervoor wordt gekozen om de toename aan verhard oppervlak binnen het plangebied te compenseren, wordt geadviseerd gebruik te maken van verlaagde groenzones.

Vertraagde afvoer

Het hemelwater uit de verlaagde zones dient vertraagd afgevoerd te worden (met maximaal 1,5 l/s/ha). Ervan uitgaande dat al het hemelwater via de verlaagde zones wordt afgevoerd, mag er vanuit de verlaagde zones maximaal 4,2 l/s worden afgevoerd op het omliggende watersysteem. Om de aangelegde zones met een bergingscapaciteit van minimaal 664 m^3 te kunnen ledigen is bij een afvoer van 4,2 l/s de zone met 44 uur geledigd. Hiermee wordt voldaan aan de eis van het waterschap dat een bergingsvoorziening binnen 48 tot 72 uur geledigd is.

Waterhuishoudkundig systeem

Op basis van de kenmerken van het plangebied en de benodigde watercompensatie zijn in het waterhuishoudkundig plan twee oplossingsrichtingen uitgewerkt. Beide oplossingsrichtingen zijn getoetst in een MORIA-berekening en leiden niet tot een verslechterde grondwatersituatie in de omgeving van het plangebied.

Oplossingsrichting 1

Oplossingsrichting 1 gaat uit van het in stand houden van de huidige waterstructuur en het realiseren van een overgangszone tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing. De centrale noord-zuid gelegen watergang wordt deels gedempt met goed doorlatend zand (minimale k-waarde 10 m/dag) en voorzien van een ruim gedimensioneerd infiltratieriool. Dit infiltratieriool wordt op het bodemniveau aangelegd, zodat de drainagebasis gelijk blijft. Het infiltratieriool heeft naast een drainerende functie ook een functie om hemelwater dat in het plangebied valt, af te voeren en te infiltreren.

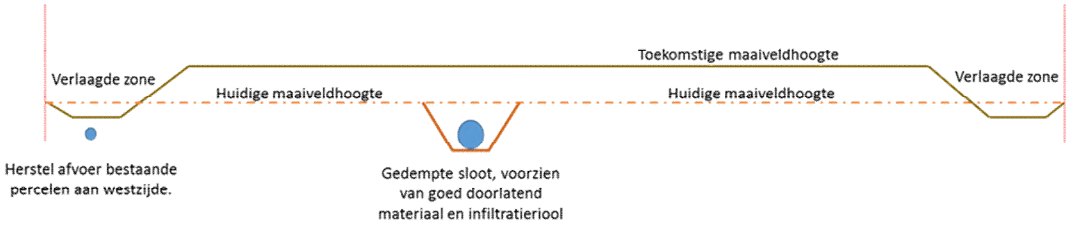
Er worden langs de westelijke en noordelijke grens van het plangebied groenblauwe zones gerealiseerd tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing en tussen de nieuwe bebouwing en het landelijk gebied.

Deze zones vormen een geleidelijke overgang van het lager gelegen bestaande gebied naar het - na ophoging - hoger gelegen gebied van Slingerbos. Water dat zich in de groenblauwe zones verzamelt, wordt afgevoerd in noordelijke richting. De zones worden tevens aangewend om de toename aan verhard oppervlak te compenseren..

Oplossingsrichting 2

Oplossingsrichting 2 gaat uit van het aanbrengen van een nieuwe watergang tussen Slingerbos en de bestaande woonpercelen ten westen van het plangebied en het dempen van de huidige noord-zuid gelegen watergang. Het bodemniveau van de nieuwe watergang is gelijk aan het bodemniveau van de te dempen watergang (circa +3,8 m NAP). De nieuwe watergang voorkomt dat de grondwaterstanden ter plaatse van de bestaande bebouwing stijgen.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een groenblauwe zone gerealiseerd. Deze zone vormt een geleidelijke overgang van het lager gelegen landelijk gebied naar het – na ophoging - hoger gelegen gebied van Slingerbos. Water dat zich in deze zone verzamelt wordt afgevoerd in noordelijke richting. De zone wordt tevens aangewend om de toename aan verhard oppervlak te compenseren.



Ruimtebeslag groenblauwe zones en schematische doorsnede (oplossingsrichting 1)

Keuze voor oplossingsrichting 1

Het bestaande waterhuishoudkundig systeem blijft in oplossingsrichting 1 zoveel mogelijk in stand. De bestaande, droogvallende, B-watergang in het plangebied blijft deels behouden (het gedeelte ten oosten van de Gulhof) en wordt voor het overige deel vervangen door een infiltratieriool. Aan de oost- en westzijde van het plangebied worden verlaagde groenblauwe zones aangelegd, waarin het water wordt geborgen en waar een overgang wordt gemaakt tussen de op te hogen gronden in Slingerbos en de lager gelegen woonpercelen aan de Gulhofstraat en het buitengebied. Er worden in deze variant geen nieuwe watergangen aangelegd, waardoor geen sprake is van een toename van kwel. Om deze redenen is ervoor gekozen om voor het noordelijk deel van Slingerbos uit te gaan van oplossingsrichting 1. De verlaagde groenblauwe zones zijn op de verbeelding bestemd als 'Water'.

Riolering

Om vuilwater en hemelwater van de te realiseren woningbouw te verwerken, is riolering noodzakelijk. Bij voorkeur wordt bij de aanleg van de riolering het bestaande maaiveld niet dieper dan 0,4 meter ingesneden. Dit heeft te maken met de archeologische verwachting van het plangebied. Dit betekent dat na ophoging het maaiveld aan de zuidzijde met 1,4 meter kan worden ingesneden en aan de noordzijde met 1,5 meter. Daarnaast kan riolering aangelegd worden in de te dempen watergang. In het waterhuishoudkundig plan is een doorkijk gegeven naar de mogelijkheden en beperkingen van de toekomstige aanleg van riolering. Als sprake is van een (definitief) stedenbouwkundig plan, kan een rioleringsplan worden opgesteld. Binnen het noordelijk deel van het plangebied is het waarschijnlijk mogelijk om het vuilwaterriool aan te brengen in de te dempen sloot. Op deze wijze hoeft het bodempakket met archeologische verwachting niet ingesneden te worden. Nagegaan dient te worden of dit mogelijk is combinatie met de aanleg van het infiltratieriool. Er zal een keuze moeten worden gemaakt tussen de aanleg van een centraal gemaal of een aansluiting onder vrij verval op het bestaande gemengde riool van Ophemert. Aansluiting onder vrij verval is qua hoogteligging mogelijk, maar kan waarschijnlijk niet worden gerealiseerd zonder dat het bodempakket met archeologische verwachting wordt ingesneden.

Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak kan oppervlakkig of ondergronds worden afgevoerd naar de verlaagde groenzones. Bij oppervlakkige afstroming dienen hoogteverschillen in het plangebied aangebracht te worden om deze afstroming mogelijk te maken. Wanneer wordt gekozen voor ondergrondse afvoer wordt geadviseerd deze op minimale dekking (0,8 tot 1,1 meter) en zonder verhang aan te leggen. Op deze wijze zijn de insnijdingen in het bestaande maaiveld beperkt en is aansluiting op de verlaagde zones mogelijk.

Doorkijk zuidelijk deel plangebied

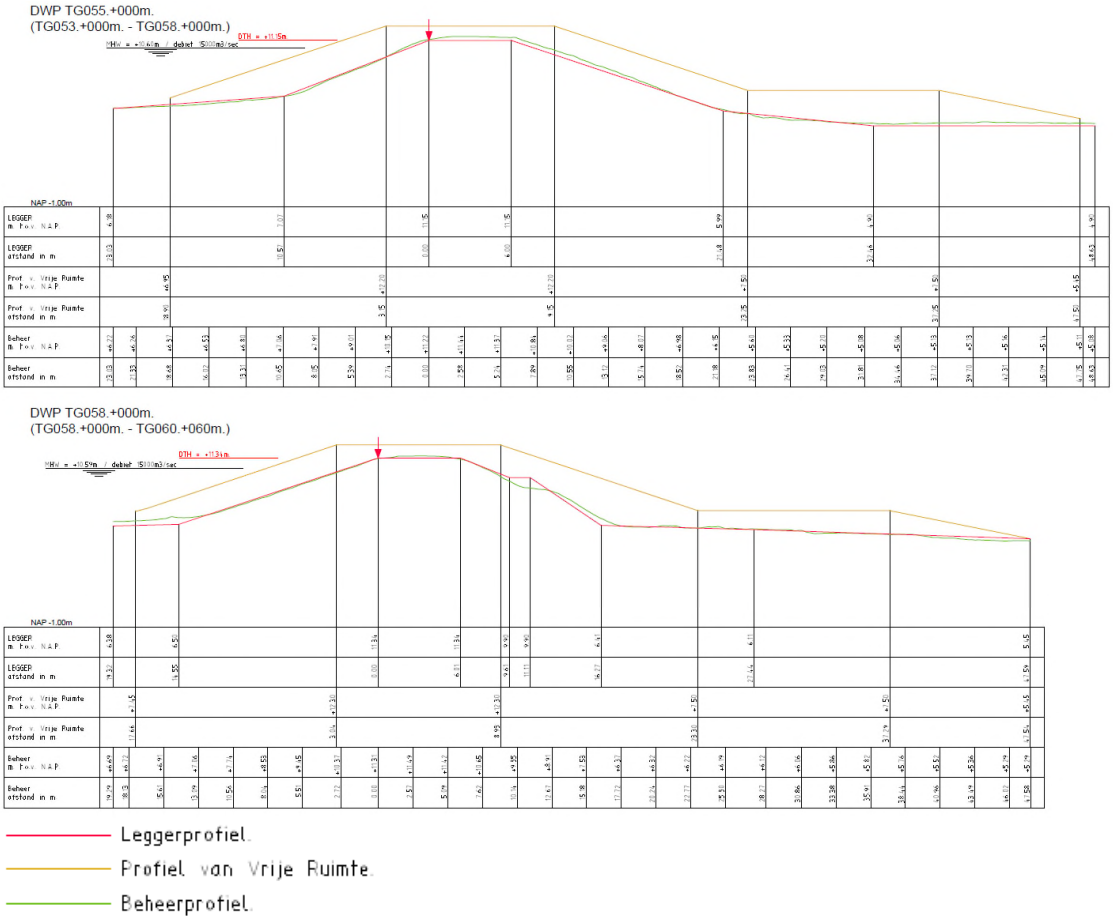
Wat geldt voor het noordelijk deel van het plangebied, geldt in grote lijnen ook voor het zuidelijk deel. Op basis van de uitwerking van fase 1 kan de volgende doorkijk worden gegeven:

- De ophoging van het terrein zal naar verwachting vergelijkbaar zijn met de ophoging van het noordelijk deel van het plangebied. Dat betekent dat er op het bestaande maaiveld 1 meter goed doorlatend zand aangebracht zal moeten worden. De daadwerkelijke ophoging van het terrein zal in nauw overleg en samenwerking met het waterschap worden bepaald vanwege de ligging in de kernzone en beschermingszone van de waterkering en de voorgenomen dijkversterking.
- Wanneer er voor wordt gekozen om sloten te dempen, mag dit niet leiden tot een verslechterde grondwatersituatie of knelpunten in de afwatering. Dit betekent dempen met goed doorlatend materiaal en een infiltratieriool of het aanbrengen van nieuwe sloten.
- Ter plaatse van de overgang van opgehoogd naar niet opgehoogd maaiveld dienen groenblauwe zones aangebracht te worden om overlast te voorkomen. Dit betekent de aanleg van verlaagde groenzones of sloten.
- Compensatie van verhard oppervlak kan:
  - binnen het plangebied van fase 2, door het aanbrengen van verlaagde groenzones. Qua ruimtebeslag is ongeveer de helft van de ruimte van fase 1 nodig. De aanleg van extra oppervlaktewater wordt sterk afgeraden;
  - binnen het plangebied van fase 1, door de aan te brengen voorzieningen circa 1,5 x zo groot te maken;
  - buiten het plangebied, door de aan te brengen voorzieningen circa 1,5 x zo groot te maken.
- Vuilwaterriool kan onder vrij verval aangesloten worden op het vuilwaterriool in fase 1. Hiermee dient bij de uitwerking van fase 1 rekening gehouden te worden.
- Hemelwater kan oppervlakkig of ondergronds afgevoerd worden naar verlaagde zones, sloten of infiltratieriolering.

4.4.5 Waterkering

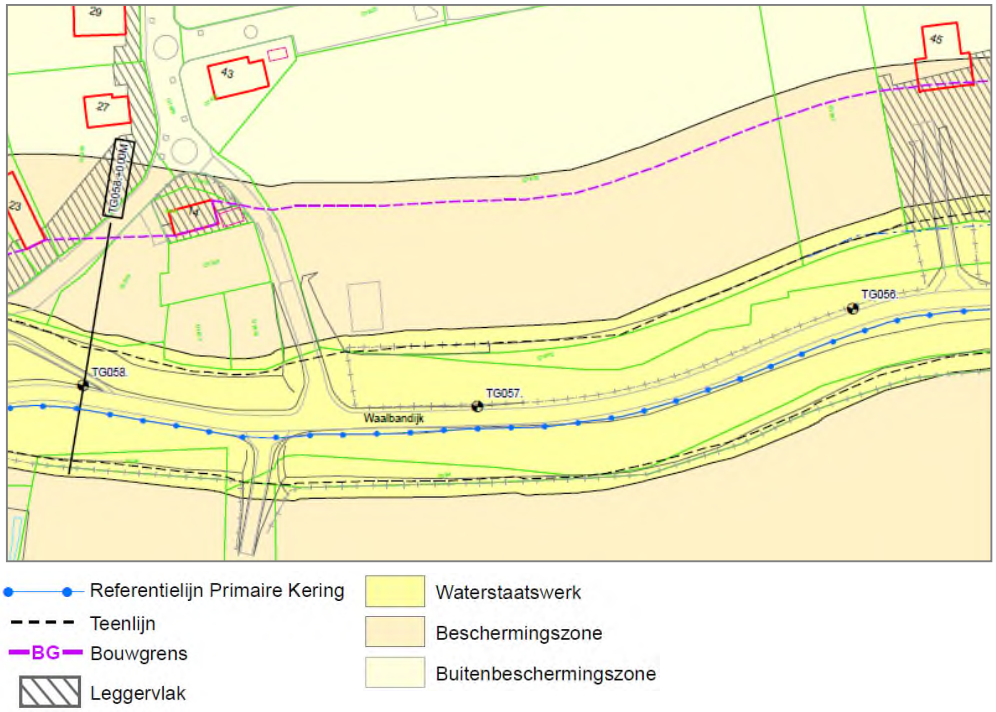
Het plangebied grenst aan de Waalbandijk. De dijk wordt in het kader van Hoogwaterbeschermingsprogramma in de periode 2015-2030 verbeterd. Ter hoogte van het plangebied is dijkversterking voorzien in 2020. Op de actuele legger van het waterschap (vastgesteld op 24 juni 2016) zijn een nieuw profiel van vrije ruimte en nieuwe beschermingszones voor de dijk vastgelegd. In de legger is rekening gehouden met de op handen zijnde dijkversterking en met nieuwe inzichten ten aanzien van dijkveiligheid, waaronder het risico op piping: het wegspoelen van zand onder de dijk bij hoge waterstanden.

Uitgangspunt is dat nieuwe woningen in de beschermingszone van de dijk uitsluitend mogen worden gebouwd als ze worden gerealiseerd buiten het profiel van vrije ruimte. Om nieuwbouw van woningen in het zuidelijk deel van het plangebied mogelijk te maken, is ophoging van de grond (tot aan het profiel van vrije ruimte) dus nodig. Indien hiermee rekening wordt gehouden, levert verhoging van de dijk geen belemmeringen op voor woningbouw. Daarom is aan de betreffende gronden in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Woongebied’ gegeven. Wel is een bouwverbod opgenomen, zodat het nu nog niet mogelijk is om woningen te realiseren in dit deel van het plangebied.



Profiel van vrije ruimte van de Waalbandijk (legger Waterschap Rivierenland):

TG055 (boven) is aan de oostzijde van Slingerbos, TG058 (onder) is aan de westzijde van Slingerbos



Waterkering en beschermingszones (legger Waterschap Rivierenland)

Via wijzigingsbevoegdheid kan het plan worden gewijzigd om de bouw van woningen mogelijk te maken, mits de woningen inpasbaar zijn met het oog op de dijkversterking.

Bouwgrens

In de legger van het waterschap is een 'bouwgrens' geïntroduceerd. De bouwgrens is met name bedoeld om ruimte te reserveren voor een stabiliteitsberm/pipingscherm. Het scherm wordt ter hoogte van de aanduiding 'bouwgrens' aangelegd om piping (het uitspoelen van de dijk) te voorkomen. Volgens artikel 3.2, vijfde lid van de Keur van het waterschap is voor het oprichten van bebouwing tussen de bouwgrens en de waterkering een watervergunning nodig. Het waterschap gaat terughoudend om met het verlenen van watervergunningen voor nieuwe bebouwing in deze zone. Bestaande bouwrechten worden echter gerespecteerd. Voor bestaande situaties is hiervoor op de legger een aanduiding 'leggervlak' opgenomen, zodat duidelijk is op welke plekken sprake is van bestaande rechten. Daarnaast worden een aantal lopende plannen beschouwd als 'leggervlak'. Hieronder vallen bouwvoornemens waarvoor het waterschap in het kader van de voorbereiding van het ruimtelijke plan aan de gemeente een positief, schriftelijk wateradvies heeft afgegeven vóór inwerkingtreding van de nieuwe legger. Waterschap Rivierenland heeft in het kader van het vooroverleg per brief d.d. 23 juni 2015 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Slingerbos, Ophemert'. In de brief is een positief wateradvies gegeven, mits nog extra duidelijkheid wordt gegeven over de aan te leggen bergingsvoorziening. Op grond hiervan is voor Slingerbos sprake van een (verbaal) 'leggervlak', waarbinnen het waterschap een watervergunning kan verlenen voor het oprichten van nieuwe bebouwing. Het waterschap kan aan de watervergunning voorschriften verbinden om de bescherming van de dijk te garanderen.

Waterschap Rivierenland heeft eerder aangegeven dat de volgende redenen ten grondslag liggen aan het bouwverbod tussen het pipingscherm en de dijk:

- aanleg van een voorziening (pipingscherm) in achtertuinen van woningen gaat gepaard met veel overlast voor de bewoners en kosten voor de waterkeringbeheerder; dit geldt ook bij onderhoud en vervanging;
- de aansluiting van een pipingscherm op een afdekkende kleilaag is kwetsbaar. De aanleg van een vijver in de achtertuin zou de werking van het scherm teniet kunnen doen. Uit oogpunt van beheer is een strook die achter bebouwing ligt, moeilijk te inspecteren;
- nutsvoorzieningen (kabels en leidingen) kunnen bij de aanleg van een scherm in de weg liggen.

Daarbij is aangegeven dat, als alle drie de bezwaren kunnen worden weggenomen, in overleg maatwerkafspraken mogelijk zijn. Op basis daarvan kan een watervergunning worden verleend. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor Slingerbos wordt hier rekening mee gehouden. Het is - mede afhankelijk van de exacte locatie van het pipingscherm - goed mogelijk om het pipingscherm te realiseren in de openbare ruimte aan de voorzijde van de woningen, zodat de eerste twee bezwaren worden weggenomen.

Door nutsvoorzieningen voor de woningen slechts op een beperkt aantal plekken door het pipingscherm aan te leggen (één of twee doorsnijdingen zijn acceptabel), kan ook het derde bezwaar worden weggenomen. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, zijn er geen belemmeringen voor woningbouw op de gronden nabij de dijk. De bestemming 'Woongebied' ligt in dit bestemmingsplan daarom tot aan de kernzone van de dijk. Het bouwen van woningen is in deze zone niet direct toegestaan, maar uitsluitend via wijzigingsbevoegdheid.

Kernzone en beschermingszones dijk

Het Waterschap maakt onderscheid in twee typen waterkeringen: primaire waterkeringen en regionale waterkeringen. De Waalbandijk is een primaire waterkering. Ingevolge het Barro moet de kernzone van primaire waterkeringen in bestemmingsplannen worden opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd als waterkering. Op de gronden mag niet worden gebouwd, tenzij een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend. Afwijking kan alleen worden verleend als de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. De beheerder van de waterkering (i.c. Waterschap Rivierenland) heeft hierbij een adviesrol.

De beschermingszone van een primaire waterkering moet ingevolge het Barro worden aangeduid als 'vrijwaringszone'. In voorliggend bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in twee aanduidingen. De aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' is opgenomen voor de beschermingszone en bevat een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. De aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' is opgenomen voor de buitenbeschermingszone. Deze zone is planologisch niet relevant (er geldt geen beperking voor bouwactiviteiten), waardoor de aanduiding slechts een signalerende functie heeft. De ligging van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduidingen is afgestemd op de legger van het Waterschap.

In de dubbelbestemming en ter plaatse van de gebiedsaanduidingen is geen omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Voor werkzaamheden in een kernzone of beschermingszone van een dijk geldt namelijk al een bescherming via de Keur van het waterschap. Een aanvullende bescherming in het bestemmingsplan voegt hieraan niets toe en is dus niet zinvol. Met name in de kernzone van de dijk is het waterschap terughoudend met betrekking tot bouwen op de dijk. In de beschermingszone van dijk zijn, onder voorwaarden, meer mogelijkheden. In de Keur zijn bepalingen opgenomen die gelden voor alle werken en werkzaamheden binnen de zones van de waterkering (onder andere voor het bouwen van tuinhuisjes en voor het graven van vijvers).

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Op basis van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek noodzakelijk als nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd in de geluidzone van een weg met een snelheidsregime van 50 km/h of meer. Daarnaast moet uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek worden gedaan bij (drukkere) 30 km/h-wegen. Tenslotte kan een ontwikkeling akoestische effecten hebben ter plaatse van omliggende woningen indien de hoeveelheid verkeer op bestaande wegen toeneemt. Ook in dat geval is onderzoek nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.5.2 Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van Slingerbos is akoestisch onderzoek verricht[10]. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van prognoses uit het regionale verkeersmodel, aangevuld met de verkeersgeneratie van Slingerbos. In het onderzoek is zowel de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen als de geluidtoename bij bestaande woningen onderzocht.

Geluidbelasting in het plangebied

Omdat door het globale karakter van het bestemmingsplan nog niet exact is vastgelegd waar de nieuwe woningen zullen worden gebouwd, zijn geluidcontouren berekend. De contouren zijn als bijlage bij het akoestisch onderzoek opgenomen. Het overgrote deel van het plangebied ligt buiten de 48 dB-contour. Op deze gronden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zodat er zonder meer woningen kunnen worden gebouwd. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt nergens in het plangebied overschreden. Op de gronden waar sprake is van een hogere geluidbelasting dan 48 dB ten gevolge van een 50 km/h of 60 km/h-weg, moeten maatregelen worden overwogen om de geluidbelasting terug te dringen en/of dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. 30 km/h-wegen vallen niet onder de Wet geluidhinder, zodat het vaststellen van hogere waarden niet aan de orde is. De geluidcontouren van deze wegen (de centrale woonstraat door Slingerbos en de Goossen Janssenstraat) zijn in beeld gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Door de beperkte hoeveelheid verkeer ligt de 48 dB-contour zeer dicht op de weg, zodat er uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen sprake is van belemmeringen voor de bouw van woningen.

Geluidtoename bij bestaande woningen

In het akoestisch onderzoek is de geluidtoename ten gevolge van de realisering van Slingerbos berekend voor de Molenstraat en de Goossen Janssenstraat. De geluidtoename op woningen langs deze straten bedraagt 1,0 dB. Deze geluidtoename is gering. Beoordeeld overeenkomstig de Wet geluidhinder, is geen nader onderzoek noodzakelijk.

10 Akoestisch onderzoek verkeerslawaai plan Slingerbos Ophemert, Omgevingsdienst Rivierenland, 8 juli 2015

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer 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).

4.6.2 Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekenende mate'. 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. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

In het plangebied van dit bestemmingsplan worden maximaal 65 reguliere woningen (of maximaal 53 reguliere woningen en 24 zorgwoningen) gerealiseerd. Het initiatief blijft daarmee ver onder de grens voor 'niet in betekenende mate', die is gesteld op 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Het project draagt dus 'niet in betekenende mate' bij. Er wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. Er zijn uit oogpunt van luchtkwaliteit daarom geen belemmeringen voor het initiatief.

4.6.3 Luchtkwaliteit in het plangebied

Omdat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt, is een toetsing aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer niet noodzakelijk. Op basis van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit kan echter eenvoudig worden geconcludeerd dat zelfs langs de drukste (provinciale) wegen in de gemeente Neerijnen geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ (een deelverzameling van PM_{10}).

Gezien de beperkte verkeersintensiteiten op de wegen in en rond Ophemert mag er vanuit worden gegaan dat ook in de omgeving van het plangebied geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden. Er wordt dus ook voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteit in het plangebied staat realisering van woningen dus niet in de weg.

4.7 Hinderlijke bedrijvigheid

4.7.1 Algemeen

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat, en om bedrijven voldoende ruimte te bieden om hun bedrijfsvoering uit te oefenen, dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het beoordelen van mogelijke hinder tussen (bedrijfs)activiteiten en woningen kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de VNG-brochure is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën. Op basis van de te verwachten milieubelasting van bedrijven gelden richtafstanden die kunnen variëren van 10 meter (milieucategorie 1) tot 1.500 meter (milieucategorie 6). De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevel van een woning.

4.7.2 Toetsing initiatief

De omgeving van het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. Zowel ten westen van het plangebied (woongebied aan de Gulhofstraat en de Goossen Janssenstraat) als ten zuiden van het plangebied (Waalbandijk 45) zijn woningen aanwezig. In het agrarisch gebied ten oosten van Slingerbos bevinden zich verschillende (agrarische) bedrijven. Ten noorden van het plangebied, aan de Molenstraat 33a, is een fruitteeltbedrijf gevestigd. Op het bedrijfsperceel bevinden zich een aantal loodsen en staan fruitboomgaarden. Het perceel van dit bedrijf ligt op circa 30 meter afstand van de bestemming 'Woongebied'. In de zuidwestelijke hoek van het bedrijfsperceel, dat het dichtste bij Slingerbos ligt, staat een fruitboomgaard (zie paragraaf 4.7.3). Het bouwvlak dat voor dit bedrijf is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', waarbinnen de bedrijfsgebouwen staan, ligt op ruim 50 meter afstand van de bestemming 'Woongebied' en de in- en uitrit naar het bedrijfsperceel ligt op circa 60 meter afstand. Verder oostelijk, op ruim 200 meter van het plangebied, bevindt zich een tuincentrum/hoveniersbedrijf/boomkwekerij. Overige (agrarische) bedrijven liggen op nog ruimere afstand van het plangebied.

Bedrijfsgebouwen voor akkerbouw en fruitteelt vallen volgens de bedrijvenlijst van de VNG-brochure in milieucategorie 2. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een indicatieve afstand van 30 meter tussen de perceelsgrens/bedrijfsactiviteit en de gevel van een woning in een 'rustige woonwijk'. Het perceel van het fruitteeltbedrijf ligt op circa 30 meter van de bestemming 'Woongebied', en de bedrijfsactiviteiten (geconcentreerd binnen het bouwvlak) vinden plaats op ruim 50 meter afstand.

Omdat hiermee ruimschoots wordt voldaan aan de indicatieve afstand van 30 meter, zijn er uit oogpunt van bedrijfshinder geen belemmeringen voor de ontwikkeling van woningen in Slingerbos.

4.7.3 Spuitzones fruitteelt

Op het perceel Molenstraat 33a, ten noordoosten van het plangebied, en rond het perceel Waalbandijk 45, ten zuidoosten van het plangebied, zijn fruitboomgaarden aanwezig. Rond fruitboomgaarden is sprake van een zogenaamde spuitcirkel waarbinnen woningbouw niet zonder meer mogelijk is in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Hoewel er geen wettelijke voorschriften zijn omtrent de minimaal aan te houden afstanden tussen boomgaarden en gevoelige objecten, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt waarbij een zodanige afstand wordt aangehouden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen kan worden gegarandeerd. Uit jurisprudentie blijkt dat het in het algemeen niet onredelijk is om - als er geen sprake is van hinderbeperkende maatregelen (zoals driftreducerende spuittechnieken of afschermende windhagen) - een afstand van 50 meter aan te houden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector.

Om hiermee rekening te houden, is in voorliggend bestemmingsplan op de gronden binnen 50 meter van de fruitboomgaarden de aanduiding ‘milieuzone’ opgenomen. In de planregels is bepaald dat binnen deze zone geen woningen mogen worden gebouwd. Doordat geen woningen mogen worden gerealiseerd binnen de spuitzones, is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gegarandeerd. Via wijzigingsbevoegdheid kunnen de aanduidingen worden verkleind of verwijderd, bijvoorbeeld als nieuwe regelgeving daar aanleiding toe geeft of als uit onderzoek blijkt dat met kleinere afstanden kan worden volstaan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Beleidsvisie 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. Om die verantwoordelijkheid in te vullen is 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.

Voor de toepassing van het externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerreinen en landelijk gebied. Risicobronnen en (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden zoveel mogelijk gescheiden. In woongebieden en in landelijk gebied worden daarom geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Gebiedseigen en functiegerelateerde bedrijven met een beperkte risicobelasting kunnen eventueel gemotiveerd worden toegestaan.

4.8.2 Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt 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 ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.8.3 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die onder het regime van het Bevi vallen. Ook overige stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is (bijvoorbeeld propaangastanks bij agrarische bedrijven) liggen op ruime afstand van het plangebied.

4.8.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

— de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en

— de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 18 februari 2016 aangegeven dat in dit geval sprake is van een situatie waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute.

4.8.5 Buisleidingen

Ten noorden van Ophemert ligt een hogedruk aardgasleiding, die in beheer is bij de Gasunie. De gasleiding (met kenmerk A-555) heeft een diameter van 42 inch en een werkdruk van 66 bar. De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en de 1% letaliteitsgrens ligt op 490 meter van de gasleiding. De 1% letaliteitsgrens komt overeen met het invloedsgebied van de leiding en is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Bij ontwikkelingen binnen de 1% letaliteitsgrens moet het GR door het bevoegd gezag worden verantwoord. De leiding ligt op circa 500 meter afstand van het plangebied. De nieuwe woningen in Slingerbos liggen derhalve niet binnen het invloedsgebied van de leiding. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

4.8.6 Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft per brief d.d. 7 november 2016 gereageerd op het bestemmingsplan.

In de brief, die als bijlage is opgenomen, is onder andere ingegaan op de risico's rond externe veiligheid en hoogwaterveiligheid. Uit het advies blijken geen belemmeringen voor de ontwikkeling van Slingerbos.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Algemeen

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De Flora- en Faunawet richt zich op de bescherming van soorten, de Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) zijn gericht op de bescherming van gebieden. Op 1 januari 2017 gaan de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 op in de nieuwe Wet natuurbescherming, die een overkoepelend wettelijk kader vormt voor zowel de soort- als de gebiedsbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Om in beeld te brengen of in het plangebied sprake is van beschermde dier- en plantensoorten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd[11]. Om te beoordelen of sprake is van gevolgen voor Natura 2000-gebieden is daarnaast een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 verricht[12].

4.9.2 Quickscan flora en fauna

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen ecologische hoofdstructuur (EHS) binnen het plangebied. De dichtstbijzijnde EHS, tegenwoordig onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk, ligt op ongeveer 30 meter ten zuiden van het plangebied (overzijde van de Waalbandijk; hier bevinden zich de uiterwaarden van de Waal). De EHS in de omgeving van het plangebied is in het Natuurbeheerplan Gelderland 2014 onder andere aangewezen als 'Kruiden- en faunarijk grasland', 'Rivier' en 'Rivieren moeraslandschap'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 30 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Dit is het gebied 'Uiterwaarden Waal' (onderdeel van het Natura 2000-gebied Rijntakken).

Voor wat betreft de EHS is alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Er bevindt zich geen EHS-gebied binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Ook kunnen significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de nabijheid van het plangebied worden uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor EHS geen belemmeringen. Uit de bureaustudie blijkt dat er op zeer korte afstand van het plangebied een Natura 2000-gebied (Uiterwaarden Waal, deelgebied van het Natura 2000-gebied Rijntakken) ligt.

11 Quickscan flora en fauna bestemmingsplan Slingerbos te Ophemert , CroonenBuro5, 13 mei 2014
12 Voortoets bestemmingsplan Slingerbos te Ophemert, CroonenBuro5, 4 december 2015

Hoewel direct ruimtebeslag niet aan de orde is, kan mogelijk sprake zijn van externe werking van een ontwikkeling op het Natura 2000-gebied. Om die reden is, mede op aanwijzen van het bevoegd gezag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (de provincie Gelderland) besloten om een voortoets uit te voeren (zie paragraaf 4.9.3).

Soortbescherming

Op basis van de bureaustudie en het veldbezoek is in beeld gebracht of het plangebied geschikt habitat biedt voor beschermde soorten.

Tabel 2 en 3-soorten en jaarrond beschermde nesten

In het plangebied – in de bebouwing van de bestaande Gulhof - zijn mogelijk zwaar beschermde soorten (tabel 3 en soorten met jaarrond beschermde nesten) aanwezig die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kunnen beïnvloeden. Het karakteristieke bijgebouw op het perceel van de Gulhof en de open zolder (aan de achterzijde van de herenboerderij) waren niet toegankelijk tijdens het verkennend terreinbezoek. Hierdoor konden deze gebouwen niet geïnspecteerd worden. De gebouwen kunnen beide geschikt zijn voor zowel vleermuizen als (kerk)uilen. Om deze reden kan niet uitgesloten worden dat deze ruimtes mogelijk een geschikte vaste rust- en verblijfplaats vormen voor vleermuizen. Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten en staan vermeld op tabel 3 van de Flora- en faunawet en Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Uilen hebben een nest dat jaarrond beschermd is.

Om de geschiktheid van deze gebouwen voor vleermuizen en (kerk)uilen inzichtelijk te krijgen, dienen de locaties bij toegankelijkheid (en bij een concreet projectvoornemen) tijdig te worden geïnspecteerd. Indien de gebouwen geschikt worden bevonden, dient een nader onderzoek (door middel van meerdere terreinbezoeken in verschillende en/of bepaalde periodes van het jaar) plaats te vinden. Bij gebleken geschiktheid betekent dat overigens niet dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is, er vanuit gaande dat voor de verdere planuitwerking wordt geaccepteerd dat voorwaarden kunnen worden gesteld aan de verbouwing met betrekking tot voorzieningen voor uilen of vleermuizen of het opwaarderen van het leefgebied voor de soorten (uilen).

Broedvogels

De vegetatie in het plangebied vormt een geschikt broedbiotoop voor vogels. Zo ook de toegankelijke schuren; in twee (opslag)schuren zijn concreet enkele nesten aangetroffen. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen te worden:

1 de werkzaamheden aan de vegetatie worden buiten het broedseizoen uitgevoerd zodat het plangebied ongeschikt is voor broedvogels (voorkeursmaatregel);
2 het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkend ecoloog gecontroleerd op actuele broedgevallen.

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van (mogelijk aanwezige) beschermde soorten en de effecten van het initiatief op deze soorten.

Soortgroep/ soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Uilen	Mogelijk	Eenmalige inspectie geschiktheid gebouwen	Mogelijk	Het bijgebouw en de open zolder dienen op geschiktheid voor de soorten gecontroleerd te worden. Indien dit het geval blijkt volgt een nader onderzoek.
Vleermuizen	Mogelijk	*Idem*	Mogelijk	*Idem*
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De bebouwing op het perceel van De Gulhof is in voorliggend bestemmingsplan bestemd overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Ingrepen aan de bebouwing worden op dit moment niet voorzien. In de toekomst kunnen mogelijk werkzaamheden plaatsvinden aan de bebouwing, in de vorm van een (inpandige) verbouwing of regulier onderhoud. Daarbij worden de aanbevelingen uit het flora- en faunaonderzoek in acht genomen. In het overige deel van het plangebied zijn geen beschermde soorten aanwezig of te verwachten, met uitzondering van broedvogels waarmee bij de uitvoering van werkzaamheden eenvoudig rekening kan worden gehouden. Uit oogpunt van soortbescherming zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9.3 Voortoets natuurbeschermingswet 1998

In de directe nabijheid van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken. In de voortoets is het initiatief getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998. Het doel daarvan is te bepalen of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied.

Een voortoets kan drie mogelijke uitkomsten geven:
- Negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Verdere toetsing is niet nodig.
- Negatieve effecten kunnen niet worden uitgesloten, maar leiden niet tot een significante aantasting van de natuurlijke waarden van het Natura 2000-gebied. In dit geval kan in overleg met het bevoegde gezag (de provincie) worden besloten om een verslechteringstoets uit te voeren.
- De ontwikkeling leidt tot negatieve effecten, welke kunnen leiden tot significante aantasting van de natuurlijke waarden van het Natura 2000-gebied.

In dat geval is het noodzakelijk om een passende beoordeling uit te voeren. In een passende beoordeling wordt meer in detail de kans op een significant effect beoordeeld.

Toetsing aan de hand van de effectenindicator

Op basis van de effectenindicator van het Ministerie van Economische Zaken is beoordeeld welke storingsfactoren van belang kunnen zijn in het Natura 2000-gebied Rijntakken. Niet alle storingsfactoren zijn van toepassing bij de ontwikkeling van Slingerbos. Zo is geen sprake van oppervlakteverlies of versnippering, van een toename van verontreiniging of van een verandering in de waterhuishoudkundige situatie (verdroging). In de voortoets is nader ingegaan op de storingsfactoren die mogelijk wel relevant zijn: verzuring en vermesting (ten gevolge van stikstofdepositie), verstoring door geluid, verstoring door licht en optische verstoring.

Verzuring en vermesting ten gevolge van stikstofemissie

Het Programma Aanpak Stikstof 2015-2021 (PAS) is op 10 januari 2015 passend beoordeeld (Ministerie van EZ en Ministerie van I&M, 2015). Hierdoor word uitgesloten dat de PAS leidt tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied en de instandhoudingsdoelen in gevaar komen.

Bij een afbakening van de gevoeligheden in relatie tot de afstand tot het plangebied is gebleken dat het habitattype Glanshaver- en hooilanden (H6510A en B) gevoelig is voor stikstof. Op basis van een berekening met AERIUS Calculator is geconcludeerd dat de ontwikkelingsmogelijkheden voortkomend uit het voorliggend plan leiden tot een maximale bijdrage aan de stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitattype van 2,18 mol N/ha/jaar ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Deze bijdrage vindt plaats op het habitattype Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver) (H6510A). Tevens is sprake van een maximale bijdrage van 0,93 mol N/ha/jaar op het habitattype Vochtige alluviale bossen (zachthoutooibossen) (H91E0A). Dit habitattype heeft echter een kritische depositie waarde van >2400 mol N/ha/jaar en is daarmee niet stikstofgevoelig. Er is geen sprake van een bijdrage aan de stikstofdepositie op overige habitattypen. Door voor het project, dat mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend plan, aanspraak te maken op de depositieruimte in het kader van de PAS kan uitgesloten worden dat het voorliggend plan leidt tot de aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied en de instandhoudingsdoelen in gevaar komen. De werking van het programma aanpak stikstof is immers passend beoordeeld.

Met de PAS is er een robuust nationaal programma waarmee wordt verzekerd dat de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet worden aangetast, ook niet met voorliggend bestemmingsplan. De conclusie is dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van een toename in de stikstofdepositie veroorzaakt door de ontwikkelingen mogelijk gemaakt middels voorliggend plan uitgesloten zijn. Het project dat mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend plan is vergunbaar. Een nadere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of mogelijk een passende beoordeling is niet aan de orde.

Verstoring door geluid

In de gebruiksfase van de woonwijk zal er ter plaatse van het plangebied, en in de omgeving een toename in geluid plaatsvinden (als gevolg van gemotoriseerde voertuigen en menselijke activiteiten). Deze toename in geluid zal zich met name concentreren in het plangebied. Daarnaast zal het gemotoriseerde verkeer zich verspreiden over de wijk en ontsloten worden via de reeds bestaande wegen (noord- en westzijde). Een beperkt deel van de ontsluiting van het plangebied gaat richting het zuiden. Het verkeer uit het plangebied gaat bij de kruising van de 'Nieuwe Stoep' met de Waaldijk op in het algemene verkeersbeeld. Er worden in het bestemmingsplan geen nieuwe wegen nabij of in het Natura 2000-gebied mogelijk gemaakt. Bovendien is er in de huidige situatie reeds sprake van een bepaald geluidsniveau van een stedelijke (dorpse) omgeving en bestaande wegenstructuur. De toename in geluid, die tevens buiten de grenzen van het Natura 2000-gebied zijn oorsprong heeft en afgeschermd wordt door de aanwezige dijk, zal hier geen wezenlijke bijdrage aan leveren.

De kwartelkoning, die in het dichtstbijzijnde deel van het Natura 2000-gebied een kerngebied heeft, is bovendien niet gevoelig voor geluid. De gebieden waar vogels behorende bij Droge graslanden worden verwacht die wel een gevoeligheid hebben voor geluidverstoring (zoals de niet-broedvogels wulp en grutto), zijn afgeschermd door de dijk en een bomenrij (langs de oude rivierarm).

Op basis van het bovenstaande zal verstoring door geluid niet optreden en geen (significant) wezenlijke gevolgen hebben voor de natuurwaarden in het aangrenzende Natura 2000-gebied met bijbehorende instandhoudingsdoelen. Een nadere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of mogelijk een passende beoordeling is niet aan de orde.

Verstoring door licht

In de gebruiksfase van de woonwijk zal door een toename van de openbare verlichting en woningen sprake zijn van een toename van lichtuitstraling. Het is gewenst om in het ontwerp rekening te houden met het beperken van de lichtuitstoot aan de zuidzijde van het plangebied. Door in het ontwerp de juiste armaturen en minder hoge straatverlichting op te nemen zal de uitstraling van verlichting richting het Natura 2000-gebied voorkomen worden. Door in ontwerp maatregelen te treffen zal de lichtuitstraling als gevolg van het plan niet zorgen voor een wezenlijke toename in het Natura 2000-gebied zodat dit niet leidt tot nadelige (significante) gevolgen. Aangezien de omgeving reeds verlicht is, zal de hoeveelheid licht die wordt toegevoegd vanuit de openbare verlichting en de woningen, de intensiteit van de vervuiling niet doen toenemen. De lichtuitstraling zal verwaarloosbaar zijn (want het is diffuus) richting het Natura 2000-gebied en zal tevens afgeschermd worden door de aanwezige dijk. Er is geen sprake van uitstraling op het Natura 2000-gebied als gevolg van een puntlichtborn.

Om deze reden worden effecten door een toename van licht op voorhand uitgesloten en is een nadere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling niet aan de orde.

Optische verstoring

Optische verstoring tijdens de gebruiksfase van de woonwijk kan, gezien de ligging achter de dijk, enkel ontstaan door een toename in recreanten en of gemotoriseerd verkeer grenzend aan het Natura 2000-gebied. Het bestemmingsplan maakt immers geen nieuwe wandelpaden mogelijk in of nabij het Natura 2000-gebied. Tevens loopt de ontsluiting van het plangebied voornamelijk richting het noorden, richting de A2 en A15. Recreatie verloopt via bestaande wegen en paden waardoor geen toename plaatsvindt van recreatie binnen het Natura 2000-gebied. De Waaldijk vormt tevens geen geschikte wandelroute voor bewoners (met honden). Optische verstoring van recreanten en of gemotoriseerd verkeer zal zich met name concentreren op de dijk in de directe nabijheid van het plangebied en afnemen naarmate de afstand vanaf het plangebied toeneemt.

Met name vogelsoorten kunnen gevoelig zijn voor optische verstoring. Zoals blijkt uit de effectenindicator van het Ministerie van EZ is de kwartelkoning niet gevoelig voor optische verstoring. Effecten op deze soort zijn daarom uitgesloten. De (eventuele) optische verstoring zal bovendien minimaal zijn en verwaarloosbaar zijn ten opzichte van de huidige situatie waar deze activiteiten (recreanten en of gemotoriseerd vervoer) reeds aanwezig zijn.

Aangezien het plangebied afgeschermd wordt door een dijk ten opzichte van het Natura 2000-gebied en de overige optische activiteiten (recreanten en verkeer) wegvalt in de huidige activiteiten, wordt dit aspect als te verwaarlozen beoordeeld. Bovendien wordt het terrein ontsloten via bestaande, gangbare wegen waar reeds verkeer aanwezig is (Waalbandijk). Een nadere toetsing in de vorm van een Verslechteringstoets of een Passende Beoordeling niet aan de orde.

Conclusie

Uit de beschouwing van de mogelijke storingsfactoren komt naar voren dat de toename van stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitattypen mogelijk kan leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. In het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) worden deze effecten echter gemitigeerd en kan een vergunning worden verleend. Omdat de PAS in zijn geheel passend is beoordeeld, is het verrichten van een passende beoordeling voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Overige verstoringsfactoren leiden, onder andere door de ligging van het plangebied buiten de grenzen van het Natura 2000-gebied, lichtuitstoot beperkende maatregelen in het ontwerp, de afschermende werking van de dijk, de beperkte beïnvloedingszone (in ruimte), de ligging van de nieuwe wijk in een reeds bewoonde omgeving (met bijbehorend geluids-/lichtniveau) niet tot (significant) negatieve effecten op natuurwaarden met instandhoudingsdoelstellingen. Tevens worden deze niet belemmerd in hun ontwikkelingsdoelstellingen. De vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 zal daarmee geen probleem zijn. Het project dat mogelijk gemaakt wordt middels voorliggend plan is vergunbaar. Een vervolgtoetsing is niet aan de orde.

4.9.4 Natuurbeschermingswet-vergunning

In de voortoets is geconcludeerd dat sprake is van een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Rijntakken. Omdat de depositietoename boven de grenswaarde ligt (voor Rijntakken is sprake van een grenswaarde van 0,05 mol/ha/jaar) is voor het project een Natuurbeschermingswet-vergunning (Nbwet-vergunning) nodig. De provincie Gelderland heeft op 11 juli 2016 een Nbwet-vergunning verleend voor Slingerbos. De voor het project benodigde stikstofdepositieruimte is daarbij vastgelegd in AERIUS Register. De provincie heeft als voorwaarde aan de vergunning verbonden dat licht naar beneden dient te zijn gericht en voor het overige moet worden afgeschermd, zodat uitstraling naar de omgeving door strooilicht wordt voorkomen. Naar oordeel van de provincie blijkt uit de beoordeling van de overige effecten dat significant negatieve effecten zijn uitgesloten, zodat de Nbwet-vergunning kon worden verleend. Aangezien de benodigde vergunning is verleend, is voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar binnen de kaders van de Natuurbeschermingswet 1998.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de nieuwbouw van maximaal 65 woningen (of maximaal 53 woningen en 24 zorgwoningen) met bijbehorende groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de inhoud van de regels is aangesloten bij het handboek van de gemeente Neerijnen, de recente bestemmingsplannen voor de dorpen en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Hierdoor is in Slingerbos sprake van vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als in de omliggende woongebieden.

Er is gekozen voor een globale systematiek, waarbinnen nog diverse verkavelingen mogelijk zijn. Op de verbeelding is daarom gewerkt met een bestemmingsvlak ‘Woongebied’, waarbinnen zowel woningen als verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. De overige aspecten, waaronder het maximum aantal woningen en de maximale bouwmogelijkheden, zijn beschreven in de planregels. Voor een aantal gronden binnen het plangebied (De Gulhof, de watergang langs de Molenstraat, de groenblauwe zones langs de randen van het plangebied en de dijk) is een gedetailleerdere bestemming opgenomen. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen.

5.2 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op de gronden mogen erkers worden gebouwd ten behoeve van deze hoofdgebouwen. In de planregels zijn daarnaast regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterberging en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers en bruggen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Daarnaast is een bed & breakfast toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid of maatschappelijke voorzieningen.

Woongebied

De voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en voor een woonzorgvoorziening. Daarnaast zijn de gronden onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming mogen maximaal 65 woningen worden gebouwd. In plaats van 1 reguliere woning mogen ook 2 zorgwoningen worden gebouwd, tot een maximum van 24 zorgwoningen. Via wijzigingsbevoegdheid kan het aantal woningen met maximaal 5 stuks worden verhoogd, mits dat past binnen het dan geldende regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid.

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water en voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

Alle gronden in het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren of ontwikkelende partijen. Te zijner tijd worden, bij de verkoop van de gronden aan ontwikkelende partijen, afspraken gemaakt omtrent het te realiseren woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte. Het kostenverhaal wordt daarbij verdisconteerd in de grondprijs. Voor de ontwikkeling van Slingerbos is een exploitatieopzet opgesteld, waarin de kosten en baten van de ontwikkeling van het gebied in beeld worden gebracht. De exploitatieopzet wordt gedurende de looptijd van de ontwikkeling periodiek geactualiseerd.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Slingerbos, Ophemert' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van week 22 van 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn vooroverlegreacties ingediend door de provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland en Liander. Daarnaast zijn drie inspraakreacties ingediend. De vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een inspraaknota, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de ingediende reacties zijn de achtertuinen van de woningen aan de Gulhofstraat, die voor een klein deel binnen het plangebied liggen, bestemd als 'Wonen'. Daarnaast is, naar aanleiding van één van de inspraakreacties en nader overleg met het waterschap, besloten om een fasering in het bestemmingsplan op te nemen. Voor het zuidelijk deel van het plangebied is niet langer voorzien in directe bouwmogelijkheden, maar in een wijzigingsbevoegdheid. Omzetting naar een directe bouwtitel is mogelijk, nadat de precieze gevolgen van de dijkversterking bekend zijn. Daarnaast is besloten om de zones waarin waterberging plaatsvindt als 'Water' te bestemmen.

6.2.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Slingerbos, Ophemert' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen. Na afloop van de periode van ter-visie-legging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in de toelichting vermeld.