Bestemmingsplan

Buitengebied Neerijnen, herziening Melssinghdreef 10, Tuil

Gemeente Neerijnen

croonenburo5

Bestemmingsplan

Buitengebied Neerijnen, herziening Melssinghdreef 10, Tuil

Gemeente Neerijnen

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
1:1.000

Vastgesteld:
30 maart 2017

Projectgegevens
TOE03-0252597-01A
REG03-0252597-01A
TEK03-0252597-01A

Identificatienummer
NL.IMRO.0304.BPbgbmelssingdr10-1703

Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
20 januari 2017	RD	S. van Esdonk	

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 en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Relatie met vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	**Planbeschrijving**	**5**
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	9
3	**Beleidskader**	**11**
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	11
3.2	Beleid provinciaal/regionaal niveau	12
3.3	Regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid	15
3.4	Conclusies beleidstoets	17
4	**Omgevingsaspecten**	**19**
4.1	Besluit milieueffectrapportage	19
4.2	Natuur en landschap	20
4.3	Water en milieu	23
4.4	Infrastructuur	30
4.5	Conclusies omgevingstoets	30
5	**Juridische planopzet**	**31**
5.1	Juridische planopzet	31
5.2	Bestemmingen	31
6	**Haalbaarheid**	**33**
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan Melssinghdreef 10 Tuil, CroonenBuro5, 11 juli 2016
2. Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 6 juli 2016
3. Verkennend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek, 18 december 2013
4. Aanvullend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest, Melssinghdreef 10 te Tuil, Verhoeven Milieutechniek, 14 november 2014
5. Archeologisch bureau en booronderzoek, Bureau voor Archeologie, 28 november 2013
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Croonen Adviseurs, 25 maart 2015
7. Nota beantwoording inspraak en vooroverleg

Ligging plangebied binnen Neerijnen (Bing Maps, 2014)

Begrenzing plangebied (BING Maps, 2014)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor dit plan is het voornemen om aan de Melssinghdreef 10 te Tuil, het agrarisch ensemble dat hier aanwezig was te reconstrueren. Thans bevindt zich op het perceel een T-boerderij met bijgebouwen, die in bouwkundig slechte staat verkeren. Van de T-boerderij is het oorspronkelijk karakter door verbouwing verdwenen. Van het ensemble is het oorspronkelijke karakter aangetast doordat de oorspronkelijke bijgebouwen zijn verdwenen en later bijgebouwen op een andere plaats zijn opgetrokken.

Met het terugbrengen van het oorspronkelijke ensemble zal op een positieve manier bijgedragen worden aan het beeld aan de westentree tot Tuil. De T-boerderij wordt gereconstrueerd, waarbij ruimte wordt geboden aan een woning en woonruimte ten behoeve van mantelzorg. Hierbij is vanuit de gemeente Neerijnen een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat die niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de reconstructie van het boerderijensemble mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het initiatief is gelegen in de overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied van de gemeente Neerijnen en is gesitueerd aan de westzijde van de kern Tuil. Het plangebied zelf bestaat deels uit de het kadastrale perceel bekend als sectie M, nr. 538 en 539 en heeft een totale oppervlakte van circa 6.140 m^2.

De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Melssinghdreef. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de omliggende agrarische percelen aan de Graaf Reinaldweg waarbij de woningbouwlocatie 'Kruijt' de oostelijke begrenzing vormt van het planvoornemen. Tot slot bestaat de westelijke begrenzing uit het naastgelegen perceel aan de Melssinghdreef 8.

Op nevenstaande afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Relatie met vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 6 februari 2014 gewijzigd vastgesteld. Voor het plangebied zijn in het bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen voorzien:

- de enkelbestemming ‘Wonen’
- de enkelbestemming 'Agrarisch'
- de enkelbestemming 'Water'
- de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie 1’
- de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie 3’
- de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk 1’
- de gebiedsaanduiding ‘overige zone – oeverwal - stroomrug’

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de voorwaarden zoals benoemd in het vigerend bestemmingsplan maar wijkt deels af van het op de verbeelding opgenomen bestemmingsvlak en de voorwaarden in de regels. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In onderhavig bestemmingsplan wordt, gezien de ligging van het plangebied tegen de kern van Tuil, aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan ‘Kern Tuil’.

Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.4 Bij het plan behorende stukken

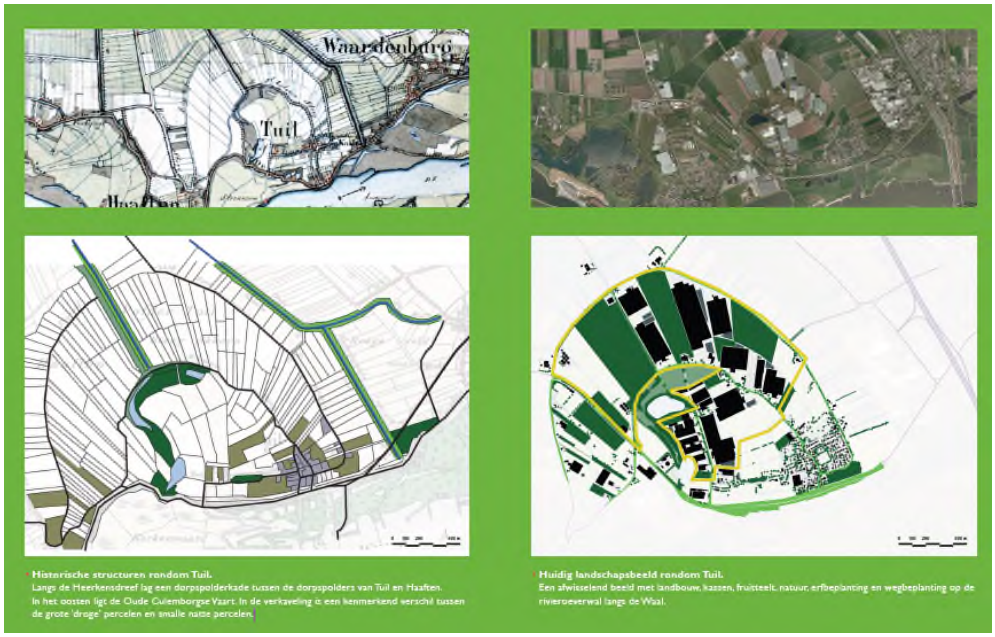
Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling gegeven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Landschap plangebied (Bron: Masterplan)

De oorspronkelijke situatie van het plangebied

2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling

Algemeen

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

De ontginningsgeschiedenis van het gebied

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

De bewoning van het landschap (Bron: Masterplan)

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

Nevenstaande luchtfoto laat de oorspronkelijke situatie in het plangebied zien. Intentie is om deze situatie qua bebouwing weer terug te brengen.

Sfeerimpressie bestaande situatie

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de gemeente Neerijnen, in de kern Tuil en grenst aan de Melssinghdreef en de Langstraat. Het plangebied is circa 0,6 hectare groot. De Melssinghdreef is de weg richting het agrarisch gebied ten westen van de kern Tuil. De Graaf Reinaldweg, de provinciale weg N830, gelegen op een dijk, ligt op circa 170 m vanaf de Melssinghdreef. Het plangebied ligt aan de Melssinghdreef aan de westkant van Tuil. Ten zuiden van het plangebied ligt op enige afstand de N830.

Op het perceel is een T-boerderij aanwezig, die in bouwkundig slechte staat verkeert en die verkleind is geworden ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (zie foto's huidige situatie en de vogelvluchtfoto in paragraaf 2.1, die de oorspronkelijke situatie laat zien). Ook de op het perceel aanwezige bijgebouwen verkeren in slechte staat en bevinden zich op een andere plaats dan de oorspronkelijke bijgebouwen.

Vogelvlucht bestaande situatie (Globespotter)

Inrichtingsplan van de herbouw van het agrarisch ensemble aan de Melssinghdreef (Bron: Bouwkundig ontwerp en advies Huibers, 8 december 2015).

2.3 Toekomstige situatie

Op de locatie van de huidige bebouwing wordt de T-boerderij gereconstrueerd. De huidige boerderij wordt afgebroken en in zijn oorspronkelijke afmetingen herbouwd. Daarnaast wordt de overige bebouwing gesloopt en worden nieuwe (bij)gebouwen achter de boerderij gerealiseerd op de oorspronkelijke locatie (zie tekening op nevenstaande bladzijde). Hierdoor wordt het beeld van het agrarisch ensemble, dat hier van oorsprong aanwezig was, weer teruggebracht.

De T-boerderij is het belangrijkste gebouw in het plangebied. De situering hiervan dient overeen te stemmen met de locatie van de huidige boerderij. Het maximaal bebouwd oppervlak voor de woning is, net als voor de huidige boerderij maximaal 206 m2. Het maximaal te bebouwen oppervlak is begrenst door middel van het bouwvlak op de verbeelding. In de Ruimtelijke Verordening is het plangebied aangewezen als bestaand stedelijk gebied. In onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht op de bestemmingsplanbepalingen voor de bebouwde kom van Tuil (bestemmingsplan ‘Kern Tuil’) en de bepalingen voor een woningbouwontwikkeling die aan de oostzijde aan het plangebied grenst (bestemmingsplan ‘Locatie Melssinghdreef Tuil’)

De hooiberg wordt zoveel mogelijk in overeenstemming met de oorspronkelijke locatie gesitueerd. Dit achter de achtergevel van de T-boerderij en op een afstand tot de T-boerderij die overeenstemt met de oorspronkelijke situatie aan de oostrand van het plangebied. De schapenschuur wordt gesitueerd aan de zuidwestzijde van de T-boerderij (vergelijkbaar met de situering van de bestaande schuur) om tot een groepering van de gebouwen rond een achtererf te komen.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied/projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggende ontwikkeling hierop inspeelt.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Relevantie voor het plangebied
Op zich richt het nationaal beleid zich primair op grote ontwikkelingen en is het beleid als toetsingskader voor onderhavige ontwikkeling (de herbouw van een woning en bijbehorende bouwwerken) te globaal. Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

3.2 Beleid provinciaal/regionaal niveau

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels. De verordening is op 24 september 2014 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:
- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwbouw in het landelijk en stedelijk gebied is daarbij per geval een goede afweging van belang.

De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaats te vinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is'). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om tot een goede locatiekeuze te komen. Deze ladder wordt in navolgende paragraaf doorlopen.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.1) en is een richtinggevend instrument om te komen tot goed gemotiveerde ruimtelijke keuzes.
In de Omgevingsverordening wordt vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien. Vervolgens geldt de volgende voorkeursvolgorde:

1 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
2 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
3 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
4 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
5 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Voor woningbouwlocaties geldt aanvullend dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een woning op een herontwikkelingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Daarmee vindt de ontwikkeling plaats op een locatie die het meest de voorkeur geniet binnen de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in paragraaf 3.2 reeds is verduidelijkt, is de nieuwe woning, die door dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt opgenomen in de gemeentelijke planning, die gebaseerd is op het (regionaal) Kwalitatief Woningbouwprogramma.

3.2.3 Woonvisie Gelderland: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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

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

- woningbouw op korte termijn. In samenspraak met de woningcorporaties wordt een lijst van uit te voeren projecten opgesteld, welke als basis zal dienen voor de minimaal te realiseren woningbouw voor de jaren 2010, 2011 en 2012.
- Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Voorliggende ontwikkeling voldoet aan een groot aantal beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de woonvisie, met name die genoemd onder deel a en is niet in strijd met het overige geformuleerde beleid.

Conclusie

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

3.2.4 Regionale Structuurvisie Rivierenland 2004-2014 (2004)

De provincie Gelderland heeft in het kader van het opstellen van het streekplan Gelderland 2005 aan de regio's verzocht een Structuurvisie op te stellen. Voornoemd document betreft het resultaat van dit provinciaal verzoek voor de regio Rivierenland. De gemeente Neerijnen maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdopgave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers, die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap. De ruimtelijke structuurdragers geven richting aan verstedelijking en de ontwikkeling van functies in het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme, zodat het unieke landschap, met zijn contrasten, behouden blijft, dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

3.3 Regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Het landschap verandert constant. Door de vaststelling van het LOP door de gemeenteraden is besloten om in iedere gemeente samen zorg te dragen voor dit veranderende landschap. Het LOP schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap: waar kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waar moet openheid vooropstaan en waar kan het gebruik van het landschap breder worden voor recreatie, waterbeheer en natuur? Vanuit het verleden en heden geeft het LOP een toekomstbeeld van het landschap en het koppelt daar nieuwe, aansprekende landschapselementen aan. Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap.

In het huidige landschap kunnen deelgebieden worden onderscheiden: landschapsensembles met relatief veel invloed van de economische dynamiek, tussen Vuren en Asperen en tussen Haaften en Geldermalsen, en landschapsensembles met een afleesbaar historisch rivierenlandkarakteristiek. Bij deze laatste gebieden, waar de zuidwestzijde van Tuil onderdeel van uitmaakt, is de natuurlijke gradiënt van rivier met uiterwaarden, oeverwal met dijk en dorpen, en daarachter de open kom nog duidelijk aanwezig. De economische druk en invloed van de snelweg is hier relatief laag en de aantrekkingskracht op recreanten en toeristen is hoog. Mede daarom is hier de historie een belangrijke inspiratiebron voor initiatieven.

De bestaande erfinrichting is uitgangspunt bij de voorgenomen herontwikkeling. De reconstructie van de woning sluit aan bij het uitgangspunt opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan dat sterke functies (zoals wonen en bedrijvigheid) ‘randschappelijk’, aan de rand van de dorpen aansluitend bij het landschap, gerealiseerd moeten worden, zodat landschapsstructuren ontstaan waarin die functies juist sterker en waardevoller worden.

3.3.2 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

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

1 als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering: de bouw van woningen op specifieke locaties kan bijdragen aan een betere aansluiting c.q. integratie met aangrenzende woonbebouwing, dan wel een goede (of verbeterde) landschappelijke invulling;

2 als oplossing van een milieu- c.q. leefbaarheidsknelpunt: in gevallen waar sprake is van een (milieu)hinderlijke situatie binnen of aangrenzend aan gebieden met een overwegende woonfunctie kan woningbouw zeer aantrekkelijk zijn als alternatieve functie op de betreffende locatie;
3 als instrument voor volkshuisvesting voor alle doelgroepen: een gezonde woningmarkt is gebaat bij een zekere continuïteit in het aanbod, zowel in kwantiteit als kwaliteit, die beantwoordt aan de vraag;
4 als kostendrager voor het financieel mogelijk maken van het oplossen van ruimtelijke- en milieuknelpunten: de bouw van woningen fungeert als financiële drager voor de verplaatsing of sanering van de locatie.

Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Dit voornemen kan worden gezien als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering en is niet in strijd met het geformuleerde beleid.

3.3.3 Woonvisie Neerijnen 2012-2020

Op 28 juni 2012 heeft de gemeente Neerijnen de Woonvisie 2012-2020 en het woningbehoefte onderzoek (2011) vastgesteld. De Woonvisie 2012-2020 is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat begin 2011 is uitgevoerd.
De woonvisie rust op vier uitgangspunten:
1 Behoud van identiteit en het rustieke en landelijke karakter van onze gemeente.
2 Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in onze gemeente willen wonen.
3 Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.
4 Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en woningbouw vereniging De Goede Woning Neerijnen.

Daarnaast zijn er op basis van het (regionaal) Kwalitatief Woningbouw Programma afspraken gemaakt met de provincie over het aantal te realiseren woningen. Neerijnen mag in de periode 2012 tot 2020 niet meer dan 730 woningen in de planning hebben. Voorliggend plan is opgenomen in deze planning.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten uit de woonvisie en de regionale afspraken rondom afstemming van woningbouwplannen.

3.3.4 Beeldkwaliteit/Welstand (2004)

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Neerijnen beschikt over een dergelijke nota. In de welstandsnota worden per kern verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd.

De kaart met gebiedstypen is in hoofdstuk 2 'Beschrijving bestaande situatie' weergegeven. Het gaat om de gebiedstypen: historisch dorpsgebied, naoorlogse woningbouw, stedelijk groen / recreatiegebied, dijkbebouwing binnen de bestaande kom en buitengebied. De welstandsnota maakt onderscheid tussen de volgende niveaus: welstandsniveau 1 zwaar, welstandsniveau 2 regulier, welstandsniveau 3 soepel en welstandsniveau 4 welstandsvrij.

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

In overleg met de gemeente Neerijnen is besloten om ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om de stedenbouwkundig en ruimtelijke kaders voor de planuitwerking vast te leggen en met name om de herkenbaarheid en ruimtelijke kwaliteit voor deze locatie te bepalen. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de kwaliteitseisen voor de bebouwing en de buitenruimte. Dit plan is dus een aanvulling op het bestemmingsplan, waarin uitsluitend stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd kunnen worden.

Voor het voorliggend initiatief is het beeldkwaliteitsplan 'Melssinghdreef 10' opgesteld welke de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting vastlegt. Het is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project en in de jaren daarna te waarborgen. De rapportage, d.d. 5 januari 2016, is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

3.4 Conclusies beleidstoets

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op het vigerende beleid. Het is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de Ruimtelijke Verordening en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Met het plan wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd aan de westzijde van Tuil, waardoor het beeld van de dorpsentree aan deze zijde verbeterd wordt.

4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze omgevingsaspecten opgenomen.

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 het betreft. 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 verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht.

Vanaf 1 april 2011 geldt bovendien voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ gehanteerd.

4.1.2 Beoordeling

Met betrekking tot de realisatie van de woning aan de Melssinghdreef dienen de navolgende activiteiten beschouwd te worden, zoals benoemd in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (categorie D 11.2 Bijlage Besluit m.e.r.). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Aangezien de ontwikkeling slechts 1 woning zal omvatten, valt het planvoornemen niet onder de activiteiten die genoemd zijn in D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom ook niet verplicht.

4.1.3 Conclusie

Gezien de kenmerken van de ontwikkeling aan de Melssinghdreef hoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld.

4.2 Natuur en landschap

4.2.1 Flora en Fauna (soorten planten en dieren)

Door Croonen Adviseurs is in december 2013 een quickscan flora en fauna verricht. Hierover is op 19 december 2013 gerapporteerd. De rapportage is als bijlage toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan. De conclusies luiden als volgt:

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS). Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand, de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' worden uitgesloten.

Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen sloop en herontwikkeling.

Broedvogels

Voor de voorgenomen werkzaamheden waarbij bomen gerooid worden, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli). In deze periode kunnen broedvogels aanwezig zijn in het plangebied; dit wordt aannemelijk geacht gezien de reeds aanwezige nesten en de geschiktheid van de gebouwen en bomen in het gebied.

Geadviseerd wordt om rooi- en sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Zo dient voorafgaand aan het broedseizoen de te rooien vegetatie verwijderd te worden. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels hier tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden de te rooien vegetatie en de sloop van de bebouwing in het plangebied gecheckt te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecoloog. Indien vastgesteld wordt dat er sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

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 hoogopgaande vegetatie wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel).
2) Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecoloog gecontroleerd op actuele broedgevallen.

Geadviseerd wordt om de relatief oudere bomen (bijvoorbeeld de fruitbomen, treurwilg bij de poel en de bomen langs de oprit) te behouden ten gunste van het cultuurhistorische karakter, de plaatselijke biodiversiteit (waaronder steenuil en vleermuizen) en de leefbaarheid van de (toekomstige) bewoners.

Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering, achter boeiborden of op zolders. Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, holen of scheuren van voornamelijk grote bomen.

Dergelijke elementen komen niet voor in de gebouwen in het plangebied zodat vleermuizen geen toegang vinden tot de bebouwing. Naast de visuele beoordeling van de gebouwen is tijdens het terreinbezoek actief gezocht naar sporen (afgebeten vleugels van (nacht)vlinders) en uitwerpselen die duiden op bewoning door vleermuizen. Tijdens het terreinbezoek zijn geen sporen (uitwerpselen, afgebeten vleugels e.d.) aangetroffen.

In alle redelijkheid kan worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten binnen en rondom het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Gebouwen vormen in potentie geschikte verblijf- en rustplaatsen voor vleermuizen. In gebouwen vormen betimmeringen, kieren, gaten en spouwmuren een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Spouwmuurgaten en betimmeringen bieden gebouwbewonende vleermuizen toegang tot de gebouwen of de vleermuizen verblijven achter deze elementen. Dergelijke elementen komen niet voor in de gebouwen in het plangebied zodat vleermuizen geen toegang vinden tot de bebouwing.
Naast de visuele beoordeling van de gebouwen is tijdens het terreinbezoek actief gezocht naar sporen (afgebeten vleugels van (nacht)vlinders) en uitwerpselen die duiden op bewoning door vleermuizen. Tijdens het terreinbezoek zijn geen sporen (uitwerpselen, afgebeten vleugels e.d.) aangetroffen.

Aanbevelingen

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. Deze aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden. Daarnaast zijn speciaal voor renovatie of herbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren (zie onder andere Brochure 'Vleermuisvriendelijk bouwen', Korsten *et a.l*, 2011).

4.2.2 Landschap en Cultuurhistorie

Landschap

Zoals beschreven in hoofdstuk 2, wordt het agrarisch ensemble van T-boerderij, hooiberg en schaapsschuur in zijn verschijning weer in ere hersteld. De huidige T-boerderij, die in zijn oorspronkelijke vorm is aangetast (een deel van de achterkant is verdwenen) en die in slechte staat van onderhoud verkeert en de loodsen, die een utilitair karakter hebben verdwijnen. Om bij te dragen aan een landschappelijke verbetering verdient het aanbeveling om niet alleen qua bebouwing, maar ook qua terreinbeplanting weer meer aan te sluiten op het oorspronkelijke beeld.

Zoals reeds is aangegeven in paragraaf 3.3.1 (beleid landschapsontwikkelingsplan Neerijnen), sluit de herbouw van de woning aan bij het uitgangspunt opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan dat sterke functies (zoals wonen en bedrijvigheid) ‘randschappelijk’, aan de rand van de dorpen aansluitend bij het landschap, gerealiseerd moeten worden, zodat landschapsstructuren ontstaan waarin die functies juist sterker en waardevoller worden.

Cultuurhistorie

De T-boerderij aan de Melssinghdreef betreft een cultuurhistorisch pand op een betekenisvolle locatie aan de westentree van Tuil. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken met het initiatief onder voorwaarde dat de nieuwe situatie meer op de oorspronkelijke situatie gaat lijken dan de huidige situatie. Zoals omschreven in hoofdstuk 2 wordt aan deze voorwaarde voldaan doordat niet alleen de T-boerderij in zijn oorspronkelijke verschijning opnieuw wordt gebouwd, maar ook de bijgebouwen en hooiberg weer worden opgetrokken in het plangebied zoals in de oorspronkelijke situatie.

4.3 Water en milieu

4.3.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 navolgende watertoets opgesteld.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. Op 27 november is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma beweegt het Waterschap mee met veranderingen om hen heen en benutten ze kansen die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe ze dat willen doen.

Het waterbeheerplan gaat dus over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het beleid van de gemeente Neerijnen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Neerijnen opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 3,35m + NAP (AHN2), met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40- 80cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 120-160cm onder maaiveld (Wateratlas Gelderland). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit zware zavel, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 0,1 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een kalkhoudende ooivaaggrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is, op basis van de Wateratlas van de Gelderland, (de omgeving van) het plangebied geschikt bevonden voor stedelijke uitbreiding.

Het plangebied wordt aan de noord en zuidzijde begrensd door een A-watergang, welke zowel een bergende als een aan- en afvoerende functie heeft. Op basis van de digitale watertoets is naar voren gekomen dat de locatie is gelegen in de buitenbeschermingszone van de Waalbanddijk. Als attentiegebied is de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' opgenomen.

Het voorliggend initiatief voorziet in de reconstructie van de voormalige T-boerderij alsmede de realisatie van nieuwe (bij)gebouwen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m^2)	Toekomstige situatie (m^2)*
Dakoppervlakte bebouwing	370	600*
Terreinverharding	185 **	300**
Totaal	555	900***

* indicatieve maatvoering op basis van het inrichtingsplan (Bureau Huibers, 06-10-2015)

** aanname terreinverharding (50% van dakoppervlakte bebouwing)

*** de maatvoering is aan de ruime kant. In overleg met de gemeente zijn de werkelijke m^2 verkleind

Waterveiligheid

Bij de planrealisatie zal aandacht besteedt moeten worden aan de veiligheid rond de nabijgelegen primaire waterkering. In het plan is sprake van de aanleg van een souterrain. Dit is gesitueerd in de attentiezone van het Waterschap. Hier dient de keur in acht genomen te worden. Ook is de hooiberg gesitueerd in de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Hiervoor zal een omgevingsvergunning moeten worden verleend. De waterkerende kwaliteiten binnen deze zone dienen intact te blijven en een en ander moet passen binnen de keur.

Waterkwantiteit

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voor ontwikkelingen met meer dan 1.500 m^2 toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging vereist, waarbij een vrijstelling voor de eerste 1.500 m^2 geldt. Het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 345 m^2. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de Digitale Watertoets van het Waterschap Rivierenland.

Het planvoornemen voorziet in de reconstructie van een T-boerderij met souterrain. Vanwege de GHG is het echter zeer aannemelijk dat bij een extreme neerslagperiode

(grond)wateroverlast in de woning zal optreden. In het architectonisch ontwerp dient rekening te worden gehouden met de GHG en de ontwateringsdiepte.

Waterkwaliteit
Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Goede infiltratiemogelijkheden zijn niet voorhanden, gezien de kleigronden ter plaatse van het plangebied en de ligging in de nabijheid van de dijk Het hemelwater zal dan ook afgevoerd worden naar/geborgen worden in het oppervlaktewater wat overal rond het plangebied aanwezig is.

Proces
Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Hierbij is geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling de normale watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd worden.

4.3.2 Bodem

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V. Het onderzoeksrapport d.d. 18 december 2013 met kenmerk B13.5455/Brfpp-01/CS is als bijlage opgenomen. Dit onderzoek leverde de volgende conclusies:

Voor de locatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien in de grond en in het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetoond met de onderzochte parameters. Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

Dit onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Rivierenland. Conclusie van deze beoordeling is, dat onvoldoende onderzoek is uitgevoerd om te kunnen concluderen

dat er zich geen ernstige verontreinigingen in het plangebied bevinden. Het onderzoek moet binnen het plangebied aangevuld worden met:

- Onderzoek in de toplaag naar bestrijdingsmiddelen volgens de norm NEN 5740 VED-HE over het totale oppervlak van de locatie van 6140 m^2.
- Verkennend onderzoek asbest in de grond volgens de norm NEN 5707 ONV (gatenonderzoek). Het gatenonderzoek kan zich beperken tot de huidige bebouwing, waarbij de gaten wel zo dicht mogelijk bij de gevels van de bestaande bebouwing gegraven moeten worden. Dit onderzoek kan achterwege blijven als uit een asbestinventarisatie voor de huidige bebouwing blijkt dat geen asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

De aanvullende onderzoeken zijn verricht door Verhoeven Milieutechniek B.V. in november 2014. De rapportage van deze onderzoeken is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusies van de rapportage luiden als volgt:
Middels de uitgevoerde onderzoeken is de huidige bodemgesteldheid ter plaatse van het plangebied in voldoende mate vastgesteld.

Aanvullend onderzoek naar bestrijdingsmiddelen (OCB)
Op basis van voorliggende resultaten blijkt dat in de teeltlaag ter plaatse van het gehele plangebied geen verontreiniging met OCB aanwezig is. In de onderzochte grondmonsters zijn gehalten voor de individuele OCB beneden de betreffende detectiegrenzen en/of achtergrondwaarden aangetoond.

Verkennend onderzoek naar asbest
Op basis van de voorliggende resultaten blijkt dat op ter plaatse van het bebouwde gedeelte van de locatie geen verontreiniging met asbest aanwezig is. Zowel zintuiglijk (fractie > 16 mm) als analytisch (fractie < 16 mm) is geen asbest aangetoond.

Conclusie
Resumerend kan worden gesteld dat op basis van de resultaten van de verrichte onderzoeken de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Melssinghdreef 10 te Tuil in voldoende mate is vastgesteld. Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit zijn geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en bestemmingswijziging.

4.3.3 Archeologie

De gronden binnen het plangebied hebben ingevolge het archeologiebeleid voor de gemeente Neerijnen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ deels een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’ alsmede ‘Waarde - Archeologie 3’. Door het Bureau voor

Archeologie uit Utrecht is in november 2013 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd, waarover op 28 november 2013 gerapporteerd is (Rapport 2013.36). Deze rapportage is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

De conclusie van de rapportage luidt als volgt:
Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Ondanks dat dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is uitgevoerd, is het echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Bureau voor Archeologie wijst er in dat geval erop dat men bij bodemverstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Neerijnen.

4.3.4 Geluid

Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek voor de ontwikkeling aan de Melssinghdreef verricht. De resultaten zijn opgenomen in het rapport akoestisch onderzoek van 25 maart 2015, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Conform de Wet geluidhinder hebben de Melssinghdreef (60 km/uur) en de N830 / Graaf Reinaldweg (80 km/uur) een onderzoekszone. De onderzoekzone van de genoemde wegen is 250 meter aan weerszijden van de wegen. Binnen deze zone wordt de woning gesitueerd. Conform de Wet geluidhinder is derhalve een akoestisch onderzoek te worden verricht. Daarin is de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woning bepaald en getoetst aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de woning vanwege beide wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Opgemerkt dient te worden dat de zuidgevel van de woning voor wat betreft de 1^{e} en 2^{e} verdieping als dove gevel wordt uitgevoerd. Deze gevel bevat geen te openen delen en is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder. Er zijn, in het kader van de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woning.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is de cumulatieberekening gemaakt voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat. Daaruit blijkt dat er sprake is van een goed akoestisch klimaat en dat er sprake is van geluidluwe gevels en buitenruimten en daarmee van een goede ruimtelijke ordening. Tevens kunnen de resultaten van de berekening eventueel gehanteerd worden voor het berekenen van de binnenwaarde. De hoogste waarde is 52,5 dB hetgeen bij een gangbare gevelopbouw voldoende is om te voldoen aan de karakteristieke gevelwering van 20 dB.

4.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een adequate ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Dit van belang voor een adequate bescherming van een goed woon- en leefklimaat. De toelaatbaarheid van milieubelastende bedrijvigheid

en milieugevoelige functies wordt beoordeeld met behulp van de systematiek en methodiek van de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering”. Deze brochure bevat indicatieve afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies in verschillende omgevingstypen (bijv. rustige woonwijk en gemengd gebied). Ten westen van het plangebied liggen op afstand een handelsbedrijf en een aannemersbedrijf. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor het initiatief en het initiatief beperkt de bedrijven ook niet in hun bedrijfsvoering.

4.3.6 Luchtkwaliteit (fijn stof)

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieen van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

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

4.3.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slacht-

offers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen conformeert de gemeente Neerijnen zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt zij de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert zij op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is. Het gaat om vuurwerkverkooppunten (niet aanwezig nabij het plangebied) en andere risicobronnen waarvoor in het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden zijn opgenomen. Aangenomen wordt dat aan de veiligheidsafstanden wordt voldaan. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

Leidingen
Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

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

4.4 Infrastructuur

4.4.1 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Melssinghdreef. Deze weg vormt een toegangsweg tot Tuil en volstaat derhalve goed als ontsluiting.

Het plan beoogt de herbouw van één woning. Voor deze woning geldt, conform de gemeentelijke parkeernormen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost. Omdat het om een ruim woonperceel gaat, zijn hiervoor voldoende ruimtelijke mogelijkheden aanwezig.

4.4.2 Kabels en leidingen

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

4.5 Conclusies omgevingstoets

Voor het initiatief zijn er geen milieuhygiënische of planologische belemmeringen aanwezig. Wel is in de verdere procedure aandacht vereist voor de waterveiligheid: een souterrain is gesitueerd in de attentiezone bij de primaire waterkering aan de zuidzijde van het plangebied en een bijgebouw (hooiberg) is gesitueerd binnen de dubbelbestemming ‘Waterkering’.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:
- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Neerijnen.

5.2 Bestemmingen

Agrarisch
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, kleinschalig kamperen en dagreactie. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en evenementen.

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.

Water
De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing, waterafvoer en waterberging alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, bed and breakfast en paardenbakken. Daarnaast zijn algemene voorzieningen zoals tuinen, erven en verhardingen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Waarde - Archeologie 1
Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,5 m en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m^2.

Waarde - Archeologie 3
Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 0,5 m en over een (totale) oppervlakte groter dan 5.000 m^2.

Waterstaat - Waterkering
De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water alsmede de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Uitvoerbaarheid
De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deels komen de kosten van de uitvoering van de ontwikkeling, overeenkomstig aspecten uit de opgestelde vaststellingsovereenkomst c.q. de anterieure overeenkomst voor rekening van de gemeente Uden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Kostenverhaal
Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Neerijnen, herziening Melssinghdreef 10, Tuil’ is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er is geen vooroverleg geweest met de provincie Gelderland. Er is geen provinciaal belang.

In het kader van het overleg is een Nota inspraak en vooroverleg opgesteld. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan, mits de bescherming van de waterkering op een goede wijze verwerkt wordt in de verbeelding, regels en toelichting. In onderhavig bestemmingsplan is dit verwerkt. Hiervoor is de aanduiding vrijwaringszone – dijk 2 op de verbeelding en in de regels opgenomen, tevens is in de waterparagraaf, het nieuwe waterbeheerplan 2016 – 2021 van het waterschap opgenomen. Eveneens verzoekt het waterschap hen te betrekken bij de verdere procedure.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd, waarbij aan eenieder de mogelijkheid werd geboden om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Ten slotte is ambtshalve een omissie hersteld. De goot- en bouwhoogte van de hooiberg wordt gewijzigd van respectievelijk 3/5 meter naar 5/10 meter.

6.2.2 Ter visielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, herziening Melssinghdreef 10, Tuil' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het bestemmingsplan heeft hierbij vanaf 2 december 2016 tot en met 12 januari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, herziening Melssinghdreef 10, Tuil' in haar vergadering van 30 maart 2017 vastgesteld.