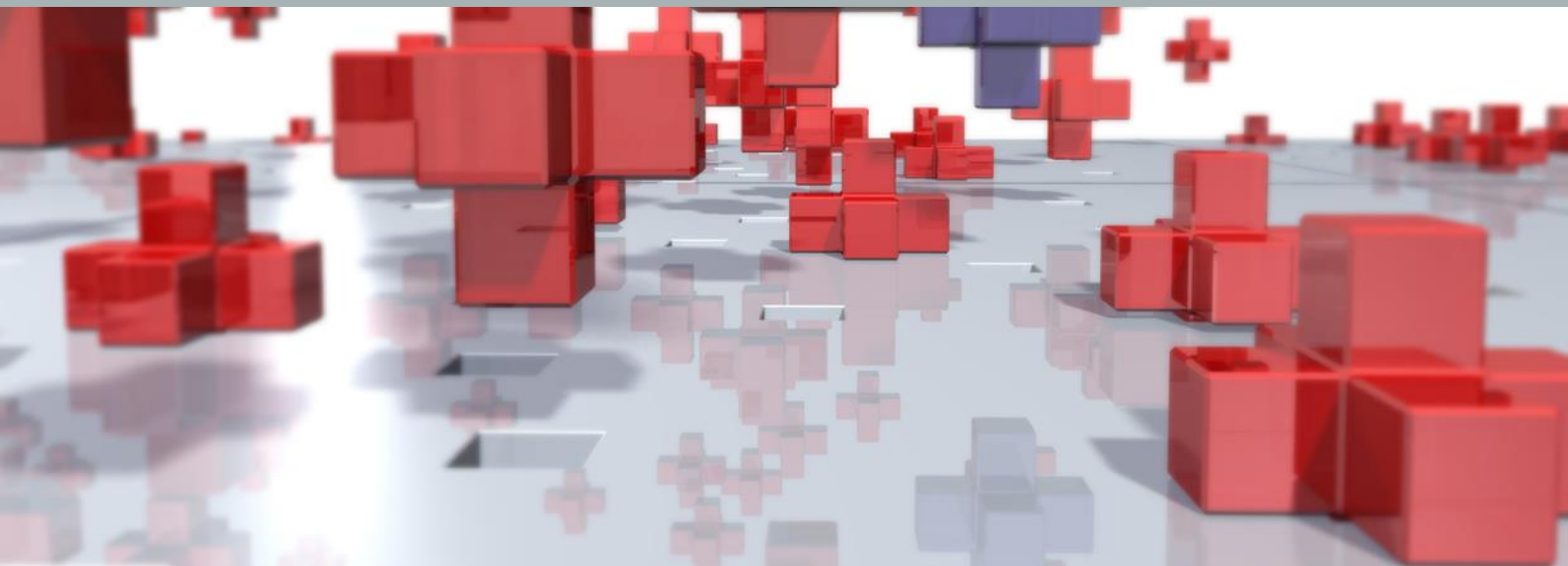


Bestemmingsplan Vijfhuizen te Opijnen

Gemeente Neerijnen

Ontwerp



Bestemmingsplan Vijfhuizen te Opijnen

Gemeente Neerijnen

Ontwerp

Rapportnummer:	211x09456_2
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0304.BPopyVijfhuizen-1802
Datum:	Mei 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	dhr. G. Scheepens
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Victor Wijdeveld, Sadaf Sharifi
Concept:	maart 2018
Voorontwerp:	
Ontwerp:	mei 2018
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Verplaatsing bouwvlak

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1Aanleiding	3
1.2Plangebied	3
1.3Vigerend bestemmingsplan	5
1.4Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	5
3.BELEIDSKADER	8
3.1Rijksbeleid	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2Provinciaal beleid	10
3.3Gemeentelijk beleid	12
4.OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1Verkeer en parkeren	14
4.2Geluid	14
4.2.1 Toetsingskader	14
4.3Luchtkwaliteit	15
4.3.1 Toetsingskader	15
4.4Bedrijven en milieuzonering	15
4.4.1 Toetsingskader	15
4.5Externe veiligheid	16
4.5.1 Toetsingskader	16
4.6Natuurbescherming	18
4.6.1 Toetsingskader	18
4.7Bodem	20
4.7.1 Toetsingskader	20
4.8 Water	20
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.9.1 Toetsingskader	21
4.9.2 Archeologie	21
4.9.3 Cultuurhistorie	22
4.10 M.e.r.-plicht	23

5. JURIDISCHE PLANOPZET	24
5.1 Geldend bestemmingsplan	24
5.2 Opzet bestemmingsplan	24
6. UITVOERBAARHEID	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
7.1 Participatie	28
7.2 Procedure	28
7.3 Beroep	28
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 3: Verslag burgerparticipatie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 27 juli 2009 is het bestemmingsplan Kern Opijnen vastgesteld, hier is het bestemmingsplan Oude Zandstraat/Waalbanddijk te Opijnen (2008) in opgenomen en de mogelijkheid voor het bouwen van maximaal 8 woningen voor het gebied langs de Oude Zandstraat. Dit gebied ligt ingeklemd tussen percelen van de Zandstraat en de Waalbanddijk in Opijnen. Het gebied was tot die tijd in gebruik als fruitboomgaard. Het plan gaat uit van de realisatie van een woonstraat parallel aan de Zandstraat en Waalbanddijk met aan weerszijden bebouwing in een groene setting. De woonstraat heeft één ontsluiting met de Zandstraat. Onderdeel van het plan was de realisatie van een dijkwoning (zuidwestzijde van de planlocatie). Het perceel van deze woning zou worden ontsloten op de Zandstraat, de woning met de voorzijde gericht naar de Waalbanddijk.

Het waterschap heeft met de initiatiefnemer heeft met de initiatiefnemer gesprekken gevoerd over het beheer van het dijklichaam. Gevraagd is om de woning te verplaatsen naar de binnenzijde van de dijk in het gebied. De initiatiefnemer wil tegemoetkomen aan de vraag van het Waterschap en is voornemens het bouwvlak van de woning te verplaatsen in noordelijke richting.

De verplaatsing van het bouwvlak, van de dijkwoning in het plan Zandstraat te Opijnen, geeft aanleiding tot herziening van het bestemmingsplan. Het plan is om het bouwvlak te verplaatsen in de richting van de Zandstraat en op deze plek de woning te bouwen. Het verplaatsen van het bouwvlak is nodig, omdat de gronden die direct grenzen aan de Waaldijk worden gekocht door het Waterschap. De in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de realisatie van de dijkwoning komt daarmee in het geding.

Inmiddels heeft het college van Neerijnen aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan verplaatsing van het bouwvlak (brief 14 november 2017). Als randvoorwaarden voor de verplaatsing noemt de gemeente Neerijnen dat er moet worden gemotiveerd, dat de woning op de nieuwe plek stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in Opijnen, dat onderdeel uit maakt van gemeente Neerijnen. Het plangebied ligt tussen de Zandstraat en Waaldijk op korte afstand van de Waal. De Zandstraat en de Waaldijk zijn twee oude bebouwingslinten. Langs deze bebouwingslinten worden veelal historische panden aangetroffen met oorspronkelijk een agrarische functie. De dichtstbijzijnde snelweg is de A2. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Neerijnen sectie C, perceelnummer 2850 en 2851.



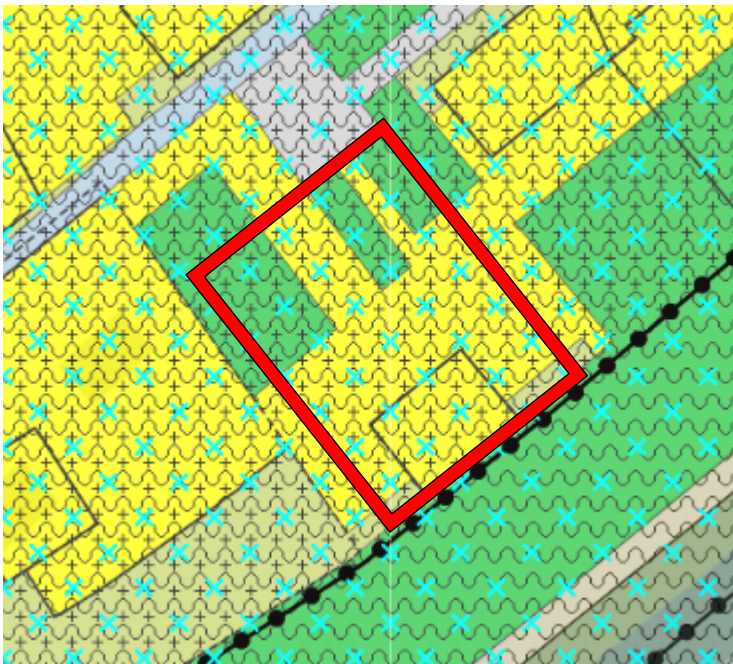
Figuur 1.1, plangebied uitgezoomd (Bing Maps)



Figuur 1.2, plangebied ingezoomd (Bing Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kern Opijnen” dat is vastgesteld op 27 juli 2017. Het plangebied heeft de bestemming Groen, Wonen, Tuin en Verkeer. De plek waar het te verplaatsen bouwvlak is geprojecteerd heeft de enkelbestemming “Groen” en “Wonen” en de dubbelbestemming “Archeologie 1” en “Waterkering”. Om de woning ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Plangebied 1.3, uitsnede BP Opijnen (ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In de laatste 2 hoofdstukken komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

In het bestemmingsplan Kern Opijnen (2009) is de mogelijkheid opgenomen voor het bouwen van maximaal 8 woningen voor het gebied langs de Oude Zandstraat.”. Dit gebied ligt ingeklemd tussen percelen van de Zandstraat en de Waalbanddijk in Opijnen. Het gebied was tot die tijd in gebruik als fruitboomgaard. Het plan gaat uit van de realisatie van een woonstraat parallel aan de Zandstraat en Waalbanddijk met aan weerszijden bebouwing in een groene setting. De woonstraat heeft één ontsluiting met de Zandstraat. Onderdeel van het plan was de realisatie van een dijkwoning (zuidwestzijde van de planlocatie). Het perceel van deze woning zou worden ontsloten op de Zandstraat, de woning met de voorzijde gericht naar de Waalbanddijk.

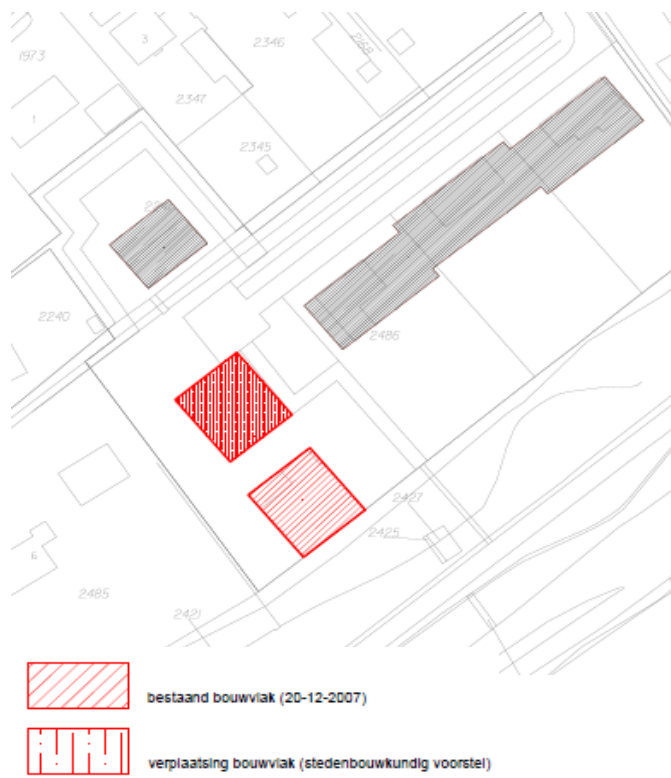
Verplaatsing bouwvlak

Initiatiefnemer is voornemens een bouwvlak te verplaatsen in de richting van de Zandstraat en op deze plek een woning te bouwen. De ontsluiting van het plangebied wijzigt door deze verplaatsing niet. Deze nieuwe straat krijgt de straatnaam “Vijfhuizen”. Het parkeren wordt opgevangen op eigen terrein.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing bouwvlak

Met de verplaatsing van het bouwvlak blijft de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied intact. Het te verplaatsen bouwvlak wordt in lijn met de overige woningen van het binnengebied gesitueerd. Het te verplaatsen bouwvlak kan dan ook worden gezien als beëindiging van de bebouwingswand in het binnengebied. Tussen het te verplaatsen bouwvlak en de overige woningen blijft onbebouwde ruimte aanwezig. Deze wordt opgevuld met groen en de langzaam verkeersroute tussen gebied en dijk. Het “rondje dijk” dat in het oorspronkelijke plan was voorzien blijft daarmee gehandhaafd. De woning blijft op afstand van de perceelgrenzen met de woningen aan de Pastoriestraat. Op deze wijze blijft de privacy van deze perceeldelen gewaarborgd. Met de bewoners worden nog nadere afspraken gemaakt over de vormgeving van de perceelsafscheidingsen. Parkeren vindt net als bij de andere woningen in het gebied op eigen terrein plaats. De ontsluiting van het perceel is op de nieuwe straat Vijfhuizen.

In onderstaande afbeelding is het te verplaatsen bouwvlak schematisch weergegeven.



Figuur 2.1, verplaatsing bouwvlak

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;

- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemeoid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijk ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van de stedelijke ontwikkeling volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan. Er wordt enkel een bouwvlak verplaatst en worden door deze verplaatsing geen extra woningen aan het plan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Omgevingsvisie Gelderland (december 2016)

De provincie Gelderland heeft twee hoofddoelen geformuleerd die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Dit betekent dat de provincie zich met haar partners onder andere richt op kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent onder andere: het ontwikkelen met

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek, het zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en het behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

Het plangebied is gelegen in regio Rivierenland. Rivierenland wordt gekenmerkt door groen open gebied, omzoomd door rivieren. Er is ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie. Van belang is daarbij de balans tussen koesteren, vernieuwen en benutten. Behouden wat de moeite waard is, de kwaliteiten van het gebied en tegelijkertijd actief en creatief werken aan het verder ontwikkelen van het gebied, met als pijlers: beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap. Er wordt gestreefd naar het faciliteren van burgerparticipatie. Voor Rivierenland is er behoefte aan woningen voor arbeidsmigranten in de periode van de fruitpluk en er moet worden ingespeeld op kansen en mogelijkheden voor leegstaand en vrijkomend vastgoed. In Rivierenland is er een overcapaciteit aan nieuwbouwplannen.

Doorwerking plangebied

Het plan betreft het verplaatsen van een bouwvlak voor de bouw van een vrijstaande woning. Er wordt geen nieuwe woning aan het gebied toegevoegd. Het te verplaatsen bouwvlak sluit aan op de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten van het nieuwe woongebied. Na verplaatsing is de nieuw te bouwen woning een volwaardig onderdeel van het gebied.

3.2.2 Verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt regelmatig geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Verordening dateert van 28 juni 2017. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Doorwerking plangebied

De Omgevingsverordening bevat concrete regels met betrekking tot het thema wonen. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1).

De gemeente heeft haar woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief, vastgelegd in de woonvisie. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe functies of extra woningen mogelijk gemaakt. Het betreft de verplaatsing van een bestaand bouwvlak. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

In het plangebied gelden volgens de Omgevingsverordening enkele specifieke aanduidingen ('intrekgebied', 'tijdelijk verbod uitbreiding', 'nieuwvestiging', 'hervestiging glastuinbouw' en 'verwerkingsgebied niet grondgebonden veehouderij'). Deze aanduidingen bevatten regels met betrekking tot het winnen van fossiele energie, glastuinbouw en (niet grondgebonden) veehouderijen. Beide gebruiksvormen zijn met het toekomstige gebruik niet aan de orde. De initiatieflocatie is onderdeel van bestaand stedelijk gebied, wat geschikt gemaakt is voor woningbouw.

3.3 Gemeentelijk beleid

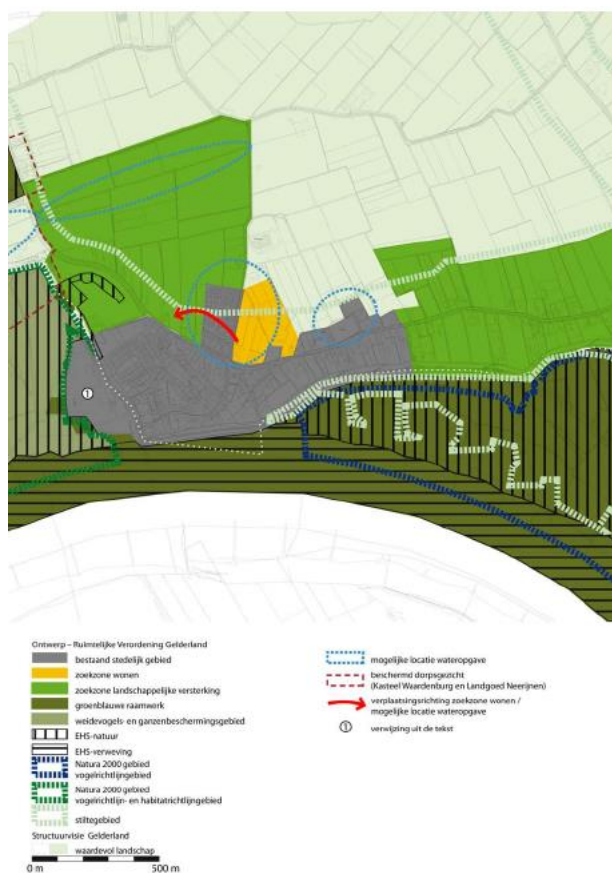
3.3.1 Structuurvisie Neerijnen 2020

De structuurvisie van de gemeente Neerijnen is in het leven geroepen vanwege wettelijke verplichtingen (het beschikken over een structuurvisie) en beleidsinhoudelijke motieven. De gemeente heeft reeds een aantal documenten opgesteld waarvoor diverse relevante beleidsvelden de planologische en ruimtelijke vraagstukken worden geschetst. Een belangrijke opgave voor de structuurvisie is om waar nodig, een goede afstemming te verkrijgen tussen de documenten en een doorvertaling naar het gemeentelijke schaalniveau. Er is een Visie Wonen en Werken (2004) opgesteld, waarin zoekgebieden voor wonen en werken zijn aangewezen. Ditzelfde is gedaan voor het Streekplan Gelderland. De zoekzones in beide plannen komen niet overeen. De visie Wonen en Werken kan daarom niet worden gebruikt om de zoekgebieden nader te concretiseren. Het ontbreekt hiermee aan een beleidskader voor deze zoekgebieden.

De structuurvisie zal dit kader moeten gaan vormen.

Opijnen

Opijnen is aangewezen als plek waar naar ruimte wordt gezocht voor water. Bestaande watergangen zullen worden verbreed, waardoor er extra ruimte gevonden kan worden voor het oppervlaktewater. Het plangebied is aangewezen als bestaand stedelijk gebied (zie figuur 3.1). In de structuurvisie worden de ambities ten aanzien van wonen gebaseerd op de Woonvisie Neerijnen 2010-2025 "Behoud door ontwikkeling".



Figuur 3.1, uitsnede kaart structuurvisie

Doorwerking plangebied

Op figuur 3.1 is te zien dat het plangebied is aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Het betreft de verplaatsing van een bestaand bouwvlak. Met onderhavig planvoornemen worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Met het verplaatsen van het bouwvlak zal er meer ruimte gemaakt worden voor het dijkverbeteringstraject. Daarmee kan Opijnen beter worden beschermd tegen het hoger wordende water.

3.3.2 Woonvisie Neerijnen 2012-2020

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de Woonvisie 2012-2020 en het woningbehoefte onderzoek (2011) vastgesteld. Het woningbehoefte onderzoek vormt de basis voor de later opgestelde woonvisie. De raad heeft besloten om de woonvisie 2010-2025 "Behoud door ontwikkeling" in te trekken.

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.

Er zijn met de provincie op basis van het (regionaal) Kwalitatief Woningbouw Programma afspraken gemaakt over het maximaal aantal woningen dat gebouwd mag worden. De regio staat een maximum aantal woningbouwaantallen in harde/zachte plancapaciteit toe. Voor Neerijnen mogen voor de periode van 2012 tot 2020 niet meer dan 730 woningen gepland worden.

Doorwerking plangebied

Het betreft het verplaatsen van een bestaand bouwvlak. Het te verplaatsen bouwvlak sluit aan op het stedenbouwkundig patroon van het gebied.

De woonvisie van Neerijnen vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Neerijnen heeft geen algeheel beleid voor parkeren, derhalve wordt de CROW-tool als uitgangspunt voor parkeren genomen. De parkeernorm voor een vrijstaande woning in de gemeente Neerijnen is gemiddeld 2,5 parkeerplaatsen (stedelijkheidsgraad rest bebouwde kom). Met het planvoornemen wordt het bestaande bouwvlak aan de Waaldijk verplaatst in de lijn van de bouwvlakken langs Vijfhuizen. Er worden geen nieuwe functies of woningen mogelijk gemaakt. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte te kunnen opvangen.

Verkeer

Op basis van de CROW-publicatie 317 heeft een vrijstaande woning 8 verkeerbewegingen per etmaal. De woning die binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden, wordt ontsloten op de nog aan te leggen (bestemmings-)weg vanaf de Zandstraat. Deze weg is al bestemd in het bestemmingsplan Opijnen en zal de naam Vijfhuizen krijgen. De weg beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer van de vrijstaande woningen af te wikkelen. In de nieuwe situatie zal het bouwvlak van de Waaldijk komen te liggen aan de weg Vijfhuizen. Deze weg heeft voldoende capaciteit om ook de extra verkeersbewegingen van de woning op het verplaatste bouwvlak te doen ontsluiten.

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Het bouwvlak verschuift richting het dorp (in noordelijke richting) en van de Waaldijk af. Dit betekent een verbetering van de akoestische situatie. Het nieuwe bouwvlak komt te liggen aan de weg Vijfhuizen. Op basis van de Wet Geluidhinder is een akoestisch onderzoek bij 30 km/h wegen niet verplicht. Een akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van een bouwvlak. Er worden geen nieuwe functies of extra woningen mogelijk gemaakt. Per saldo blijft het aantal verkeersbewegingen gelijk. De luchtkwaliteit wordt daardoor niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omgevingstype

Het omgevingstype rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor dan wonen. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Het bouwvlak komt te liggen in een gebied met uitsluitend woningen, daarnaast ligt het bouwvlak niet in de nabijheid van een nationale, provinciale of drukke weg. Het plangebied kan worden getypeerd als een rustige woonwijk.

Doorwerking plangebied

In onderstaande tabel de belangrijkste inrichtingen in de nabije omgeving van het bouwvlak.

Inrichting	Adres	Milieucategorie- en -contour	SBI-code 2008	Werkelijke afstand
Basisschool De Rietschoof	Zandstraat 14, Opijnen	Milieucategorie 2, grootste afstand 30 meter	852, 8531	Circa 305 meter
Stichting De Boerenwagen (museum)	Zandstraat 3, Opijnen	Milieucategorie 1, grootste afstand 10 meter	9101,9102	Circa 140 meter
Post NL, postkantoor Opijnen	Stoepstraat 16- A, Opijnen	Milieucategorie 1, grootste afstand 10 meter	941,942	Circa 320 meter

Geconcludeerd wordt dat het te verplaatsen bouwvlak niet binnen een milieucontour is gelegen van een bedrijf in de omgeving. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de verplaatsing van het bouwvlak.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren:

lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
--

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische en brandbare stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en (deels) buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Het plangebied ligt wel binnen de 200 meter zone van de Waal. De kortste afstand is hier ongeveer 70 meter. Omdat het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden kan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden volstaan.

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 transportroutes
- 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 19 februari 2018 aangegeven dat in dit geval de onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

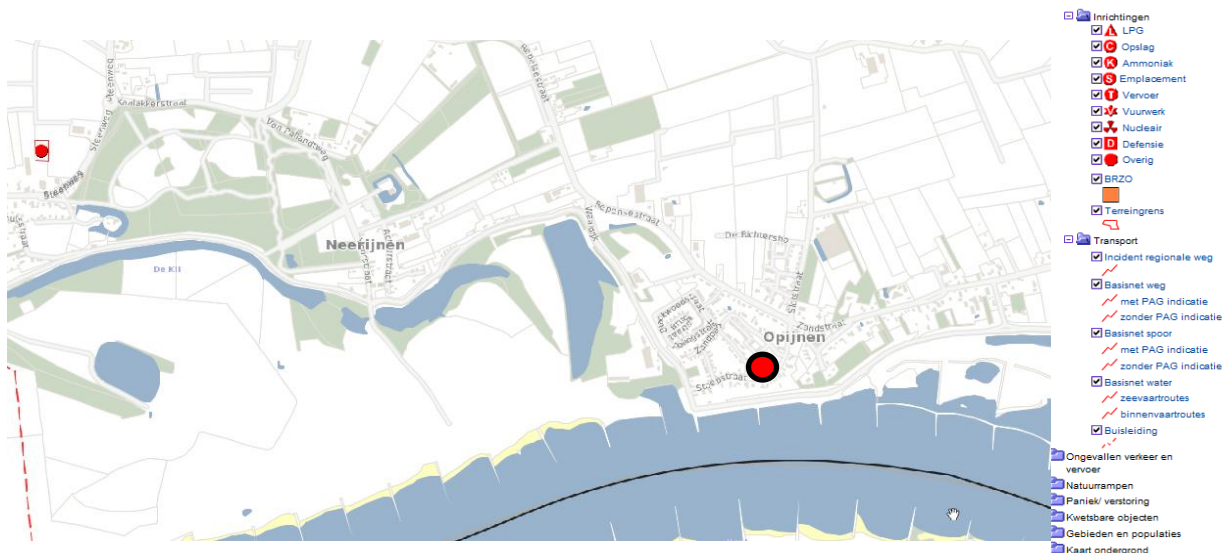
Bij een calamiteit ten gevolge van het vrijkomen van toxische en/of brandbare stoffen zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van adequate bluswatervoorzieningen (conform het Bouwbesluit) door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische en/of brandbare 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 een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Bij een scenario, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid."



Figuur 4.1, risicokaart (risicokaart.nl)

4.6 Natuurbescherming

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, tevens onderdeel van het Gelders natuurnetwerk, ligt aan de andere kant van de Waaldijk op circa 80 meter afstand van het bouwvlak. Met de verplaatsing van het bouwvlak komt het bouwvlak verder weg te liggen van het Natura 2000-gebied. De Waaldijk zal het licht en geluid dat afkomstig is van de woning dempen. Gezien de locatie van het bouwvlak en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Soortenbescherming

In het plangebied staat nog geen bebouwing. Het plangebied bestaat vooralsnog in de huidige situatie enkel uit grasland (figuur 4.2), wat regelmatig wordt gemaaid. Het plangebied wordt daarom niet gezien als plek waar beschermde diersoorten zich zullen nestelen of zullen verblijven. Redelijkerwijs is uitgesloten dat de te verplaatsen bouwvlak zal leiden tot aantasting van beschermde soorten zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Met onderhavig initiatief is er geen aantasting van soorten en gebieden. Het aspect natuurbescherming vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.



Figuur 4.2, foto van plangebied

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek

Er is door Lycens in opdracht door BRO een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Het doel van het bodemonderzoek is om te onderzoeken of de grond en grondwater verontreinigd is en welke gevolgen dit heeft voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). In de bijlagen is het gehele onderzoek te lezen, hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

In het algemeen luidt de conclusie dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn. De boven- en ondergrond van de planlocatie bevat licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, de achtergrondwaarden worden in geringe mate overschreden. De locatie is in gebruik geweest als boomgaard, maar dit heeft niet geleid tot verontreiniging van de bodem. De toplaag bevat geen verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen. Het grondwater bevat een concentratie barium welke de voormalige tussenwaarde in geringe mate overschrijdt. Er is geen antropogene bron bekend en naar waarschijnlijkheid komt het barium van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater voor. Aanvullend onderzoek is niet nodig vanwege de vermoedelijk natuurlijke oorzaak.

Doorwerking plangebied

De gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) vormen milieuhygiënisch gezien geen probleem. Het aspect "bodem" is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Water

Het Waterschap Rivierenland heeft met de initiatiefnemer gesprekken gevoerd over het beheer van het dijklichaam (de Waaldijk). Om in de toekomst mogelijke aanpassingen aan de dijk te kunnen uitvoeren is aan de initiatiefnemer gevraagd om de woning te verplaatsen naar de binnenzijde van de dijk. De initiatiefnemer is tegemoetgekomen aan de vraag van het Waterschap en verplaatst het bouwvlak van de woning in noordelijke richting.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk

³ Verkennend bodemonderzoek Oude Zandstraat te Opijnen, 23 maart 2018.

een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied valt binnen de grenzen van Waterschap Rivierenland.

Hemel- en oppervlaktewater

Het onderhavige plan voorziet in de verplaatsing van een bouwvlak. In de Keur (Waterschap Rivierenland, 2014) is opgenomen dat er per hectare verharding, 436 m³ aan waterberging wordt verplicht. Aangezien de totale oppervlakte aan verharding gelijk blijft, zijn geen compenserende maatregelen nodig voor onderhavig initiatief. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Riolering

De riolering sluit aan op de riolering van de overige woningen in het gebied. Uitsluitend het huishoudelijk afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.9.2 Archeologie

De gemeente Neerijnen heeft een archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van Neerijnen. De verwachtingenkaart (en daaruit voortvloeiende beleidskaart) draagt er toe bij dat niet meer voor ieder afzonderlijk bestemmingsplan, of bestemmingsplanwijziging een separaat vooronderzoek hoeft worden uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan Oude Zandstraat (2008) is een verkennend archeologisch onderzoek en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. In dit archeologisch onderzoek is ook het plangebied onderzocht. Het gehele archeologische onderzoek is te lezen in de bijlagen⁴, hieronder worden in het kort de conclusies beschreven.

Uit het verkennend archeologisch onderzoek komt naar voren dat er met een grote waarschijnlijkheid een vindplaats aanwezig is. Na het doen van het proefsleuvenonderzoek is er een nederzetting aangetroffen uit de Romeinse tijd. Met het toepassen van beschermende maatregelen opgesteld kan verstorning worden voorkomen. De volgende maatregelen zullen worden getroffen:

- De grondwerkzaamheden voor het aanbrengen van de bouwput / onderzijde funderingsbalk mogen niet dieper uitgevoerd worden dan 3.60+ NAP.
- Alle bodemingrepen dieper dan 3.60+ NAP dienen uitgevoerd te worden als opgraving.
- Ingrepen dieper dan 3.60+ NAP buiten de door de archeoloog vastgestelde grenzen van de nederzetting(en) moeten uitgevoerd worden onder archeologische begeleiding.

⁴ Opijnen Oude Zandstraat, Inventariserend veldonderzoek doormiddel van proefsleuven, BAAC februari 2007.

- Ter toekomstige bescherming van de vindplaats dient voor de archeologische vindplaats in het bestemmingsplan een dubbelbestemming “archeologisch waardevol gebied” te worden opgenomen.
- Aan deze bestemming wordt een aanlegvergunningstelsel gekoppeld dat voorziet in de bescherming van de aanwezige archeologische waarden door een bepaling dat de toekomstige bewoners niet dieper dan 0,70 meter in hun tuin mogen graven.
- De toegestane bodemingrepen van 0,70 meter voor nieuwe gebruikers van de grond mogen niet dieper komen dan 3.60 + NAP.
- De juiste hoogteligging van de vondstenlaag dient op het bouwterrein op een controlepunt vastgelegd te worden.
- Afwijkingen ten opzichte van de nu aangehouden maat van 3.30 + NAP dienen doorgerekend te worden zodat de bodemingrepen niet dieper plaatsvinden dan 30 cm boven deze vondstenlaag (3.60+ NAP).
- Een voorstel voor het kabel en leidingtracé en het funderingsplan dient ter nadere goedkeuring voorgelegd te worden zodat beoordeeld kan worden of deze uitvoering aanvaardbaar is vanuit de archeologie.

Doorwerking van het plangebied

De conclusie van het verkennend archeologisch onderzoek luidt dat er naar grote waarschijnlijkheid een vindplaats aanwezig is. Er is een proefsleuvenonderzoek gedaan en er zijn resten aangetroffen van een nederzetting uit de Romeinse tijd. Bovenstaande maatregelen worden getroffen om verstoring te voorkomen.

4.9.3 Cultuurhistorie

Beleid

De gemeente heeft een nota cultuurhistorisch beleid opgesteld. De gemeente Neerijnen ziet cultuurhistorie als een belangrijke en onmisbare component voor de ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie verhoogt de waarde van een gebied en de leefbaarheid. Onderzoeken tonen aan dat de baten bij cultuurhistorie hoger zijn dan de lasten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet cultuurhistorie op een serieuze wijze worden betrokken bij de vormgeving van de plannen.

Neerijnen heeft een groot aantal panden, objecten en structuren van hoge cultuurhistorische waarden, zoals stroomgeulen- en ruggen, terpen, dijken, steenfabrieken, eendenkooien, korenmolens, veerhuizen en waterputten. Bij alle bouwwerken, wegen en structuren die na 1826 zijn gerealiseerd en gebieden die niet worden gezien als beschermd dorpsgezicht hoeft geen rekening te worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Ditzelfde geldt voor de monumenten die niet gebouwd zijn tussen 1940-1965 in het kader van de wederopbouw. Bij grote ingrepen in het gebied of aan gebouwen moet onderzocht welke cultuurhistorische waarden er rekening gehouden dient te worden. Bij de meesten gevallen zal via een QuickScan duidelijk worden of dit het geval is. Hieronder wordt toegelicht of er rekening moet worden gehouden met bovengenoemde cultuurhistorische waarden en welke dat zijn.

Historisch dorpsgebied

Het plangebied valt onder een gebied dat wordt aangeduid als “historisch dorpsgebied”. Kenmerkend voor dit gebied is dat een woning op enige afstand wordt gelegd van andere woningen en wegen. De ruimte tussen de (bebouwings-)linten wordt op veel plekken verdicht. Veel voorkomende typen agrarische bebouwing zijn de hallehuizen en T-boerderijen. Het hallehuis is van oorsprong een langgerekt

driebeukig gebouw met de deel in het midden en de stallen aan weerszijden. Bij het T-huis is het woonhuis dwars voor de schuur geplaatst, waardoor de kenmerkende T-vorm ontstaat.

Doorwerking van het plangebied

Onderhavig plan respecteert de aanwezige cultuurhistorische waarden en er treedt een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie. Het bouwvlak komt op enige afstand te liggen van de dichtstbijzijnde woning. Het bouwvlak wordt daarnaast tussen twee (bebouwings-)linten (de Zandstraat en Waaldijk) ingelegd. Daarnaast komt het rondje dijk weer terug met de verplaatsing van het bouwvlak. De al bestemde weg (Vijfhuizen) kan worden doorgetrokken naar het verplaatste bouwvlak in richting van de Pastoriestraat, waardoor het “rondje dijk” weer terugkomt.

4.10 M.e.r.-plicht

Met dit planvoornemen wordt de verplaatsing van een bouwvlak mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieueffecten beschreven. De voorgenomen activiteit is een activiteit die genoemd wordt in het mer besluit D 11.2. Het planvoornemen betreft de verplaatsing van een bouwvlak en blijft ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het verplaatsen van het bouwvlak leidt tot een verbetering van de akoestische situatie en draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De planlocatie is niet binnen een milieucoutour is gelegen van een bedrijf in de omgeving, er vindt geen aantasting van soorten en gebieden plaats en er wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Opijnen' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Neerijnen d.d. 27 juli 2009. De gronden hebben de hoofdbestemming 'Wonen' voorzien van een bouwvlak. Daarnaast heeft het plangebied de bestemming 'bos, 'tuin' en 'verkeer'. Verder gelden in het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Archeologie 1' alsmede de dubbelbestemming 'Waterkering'.

De gewenste verplaatsing van het bouwvlak past niet binnen het bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

5.2 Opzet bestemmingsplan

Systematiek

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de gewenste verplaatsing van het bouwvlak mogelijk te maken en de daaraan gestelde voorwaarden juridisch-planologisch te verankeren. Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Opijnen'.

Gekozen is voor een gedetailleerde systematiek overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene wijzigingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen. Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

Bestemmingen

In het plan zijn de volgende hoofdbestemmingen opgenomen: 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Groen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van het groen en de bijbehorende groenvoorzieningen, natuur- en landschapswaarden. Daarnaast zijn speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, verhardingen voor in- en uitritten, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De gronden met deze bestemmingen zijn bestemd voor tuinen en erkers behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Daarnaast zijn verhardingen voor in- en uitritten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming mogen uitsluitend erkers worden gebouwd.

Verkeer

De gronden met deze bestemmingen zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het verkeer en verblijf. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bouwwerken en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen. De gronden zijn naast wonen, ook bestemd voor aan huis gebonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding is het bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak is 1 vrijstaande woning, met een maximale goothoogte van 9 meter toegestaan. Bij de vrijstaande woning zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan binnen de bestemming.

Dubbelbestemmingen

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is in het plan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen ter bescherming van de waterkering.

Algemene regels

In de Anti-dubbelregel (artikel 9) wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 10) is het strijdig gebruik opgenomen.

In de Algemene afwijkingsregels (artikel 11) zijn enkele mogelijkheden opgenomen om af te kunnen wijken van de bepalingen van de bouwregels van de verschillende bestemmingen.

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het initiatief betreft de verplaatsing van een bouwvlak. Op deze locatie kan een woning worden gebouwd. Met de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen stelt het Bro een kostenverhaal verplicht. Er is met de gemeente Neerijnen een anterieure overeenkomst gesloten waarin één en ander met betrekking tot het kostenverhaal is geregeld en anderszins in het wettelijke kostenverhaal is voorzien.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Participatie

De bewoners in de omgeving van het verplaatste bouwvlak zijn in december 2017 geïnformeerd met een brief. Deze brief is huis-aan-huis bezorgd in het weekend van 16-17 december 2017. De bewoners hebben de gelegenheid gekregen om te reageren op het plan. Hieronder staan de belangrijkste conclusies weergegeven, in de bijlagen staat het gehele verslag van de burgerparticipatie.

Met de bewoners van de Pastoriestraat 6 (de heer Burggraaf namens Parochiebestuur), Oude Zandstraat 1 (familie Blankenstijn), Oude Zandstraat 4 (de heer de Kock) is contact geweest en zij geven aan geen bezwaar tegen hebben het planvoornemen. De bewoners van de Pastoriestraat 4 (familie Sloot) hebben tevens geen bezwaar. Zij hebben wel het verzoek liever geen hoge bomen nabij het verplaatste bouwvlak te plaatsen, omdat dit hun zicht richting de dijk wegneemt. Met de heer en mevrouw Hillen aan de Zandstraat 9 vindt in de maand januari nog een gesprek plaats. Zij hebben behoefte aan informatie over de aanleg van de infrastructuur en de weg in het plangebied, omdat deze komt te liggen naast zijn erfafscheiding.

7.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

