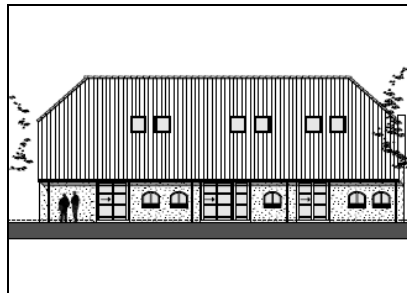


Bestemmingsplan Willigenhof, Haaften

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Willigenhof, Haaften

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

maart 2011

Datum vastgesteld:

3 maart 2011

Projectgegevens:

TOE03-NEE00013-01A

REG03-NEE00013-01A

TEK03-NEE00013-01A

SVB02-NEE00013-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0304.BPhaawilligenhof-1103

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Stedenbouwkundig plan	7
3.2	Beeldkwaliteit	7
3.3	Vertaling naar bestemmingsplan	8
4	Beleidskader	9
4.1	Samenvatting	9
4.2	Nota Ruimte	9
4.3	Provinciaal kader	10
4.4	Regionaal kader	11
4.5	Gemeentelijk kader	13
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
5.1	Geluid	19
5.2	Watersoort	19
5.3	Bodem	19
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	22
5.5	Externe veiligheid	24
5.6	Overige hinder bedrijvigheid	25
5.7	Kabels en leidingen	26
5.8	Luchtkwaliteit	26
5.9	Flora & fauna	27
6	Het bestemmingsplan	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Bestemmingen	29
7	Haalbaarheid	31
7.1	Financieel	31
7.2	Maatschappelijk	31
8	Bronnen	33
8.1	Boeken en rapporten	33
8.2	Websites	33

Separate bijlagen:

- Brandweer Gelderland-Zuid, Advies externe veiligheid, 18 februari 2010
- Croonen Adviseurs, Beeldkwaliteitplan Molenstraat e.o. Haften (kenmerk: BOE01-NEE00013-01D, 30 maart 2011
- Els & Linde BV, Quickscan ecologie, april 2009
- Gemeente Neerijnen, Bundeling van ingekomen zienswijzen voorontwerpbestemmingsplan Willigenhof, 23 september 2010
- Gemeente Neerijnen, Bundeling van ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Willigenhof, 3 maart 2011
- Geofox-Lexmond bv, Waterparagraaf herontwikkeling Molenstraat, 9 maart 2010
- Hopman en Peters holding bv, Verkennend bodemonderzoek perceel 1286, 802, 801, 962, 1083, 1085, 1091 en 75, 1 juni 2009
- Hopman en Peters holding bv, Verkennend bodemonderzoek perceel 1287 en 963, 28 mei 2009
- Hopman en Peters holding bv, Nader bodemonderzoek perceel 1287, 13 september 2010
- RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Programma van Eisen Archeologische begeleiding grondroerende werkzaamheden, 2 maart 2010
- Schoonderbeek en partners advies bv, Quickscan externe veiligheid, 6 april 2009
- Schoonderbeek en partners advies bv, Voortoets luchtkwaliteit, 6 april 2009
- Search Ingenieursbureau bv, Archeologisch bureauonderzoek en karterend veldonderzoek door middel van boringen, 18 juni 2009



Ligging en begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor de locatie aan de Molenstraat te Haaften heeft initiatiefnemer ABECO in samenwerking met bureau Verkuijlen en Woudstra Architecten een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de bouw van enkele woningen. Het opgestelde plan is in strijd met het ter plaatse vigerend bestemmingsplan.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de gewenste ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

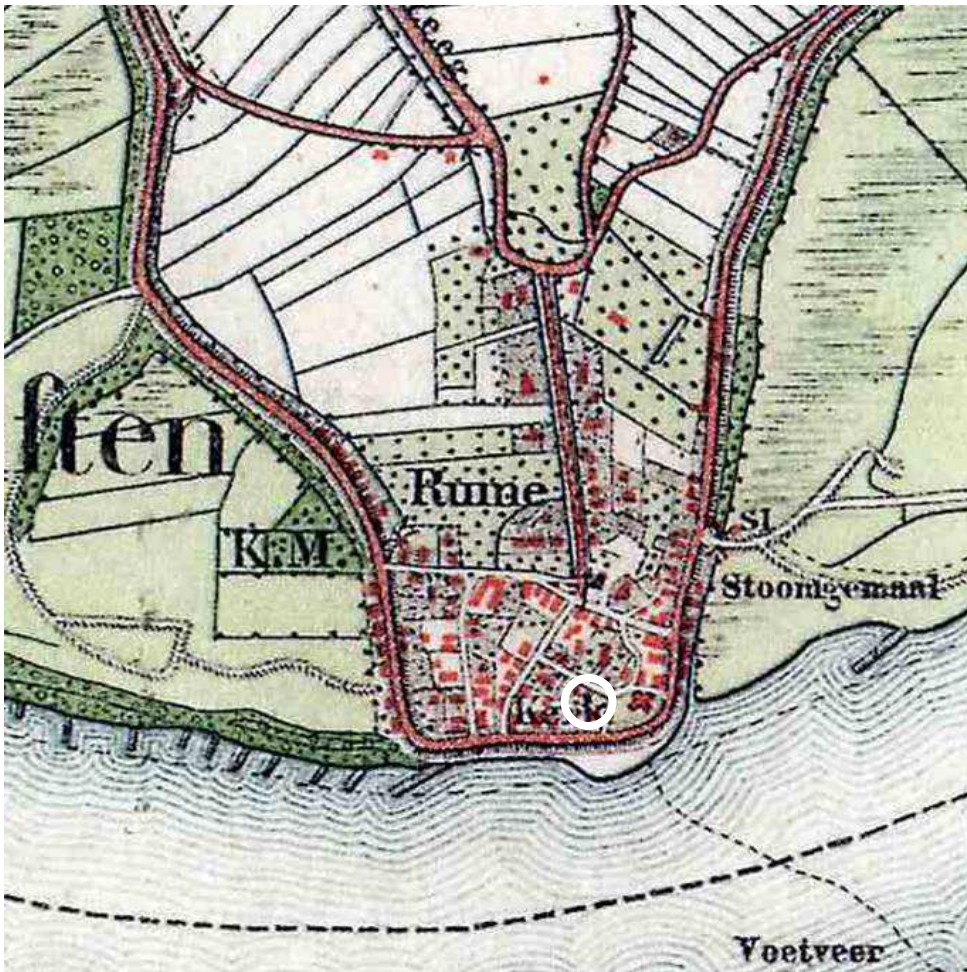
Het plangebied ligt aan de zuidkant van Haaften, in de nabijheid van de Waalbandijk. Het is een binnengebied, begrensd door de Molenstraat in het noorden, de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Waalbandijk in het oosten, de Steenweg in het zuiden en een woonperceel in het westen. Op nevenstaande afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Kom 1972'. Dit bestemmingsplan is op 27 januari 1972 vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 maart 1973 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt de planopzet beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de relevante conclusies uit het vigerend beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.



Haften omstreeks 1900, met aanduiding plangebied

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de bestaande situatie van het plangebied. Naast de historische ontwikkeling wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke- en functionele structuur.

2.1 Historische ontwikkeling

De naam Haaften wordt voor het eerst genoemd in 960 als 'Hoaftens'. In dat jaar wordt Haaften vermeld in een lijst van bezittingen van de St. Maartenskerk te Utrecht, de voorloper van de huidige Dom.

De ontstaansgeschiedenis van Haaften is nauw verbonden met de aanwezigheid van de rivier de Waal. De wijze waarop de rivier de Waal in dit gebied gronden heeft afgezet is bepalend geweest. Bij grote waterafvoer overstromde het hele gebied. Dicht bij de hoofdstroom zetten zich grovere deeltjes af, verder van de hoofdgeul de fijnere deeltjes. Daardoor ontstond er verschil tussen de dicht bij de rivier gelegen zandige gronden (oevergronden) en de verder van de rivier gelegen zware kleigronden (komgronden). De hoger gelegen zandige (zavelige) gronden, de zogeheten oeverwallen, waren uitstekend geschikt voor de vestiging: de gronden waren vruchtbaar en relatief hoog gelegen en gemakkelijk te bewerken. Daarnaast waren de oeverwallen vanwege de hogere ligging gevrijwaard van overstromingen. Dit in tegenstelling tot de achtergelegen komgebieden.

Haaften is ontstaan op de hierboven genoemde hoger gelegen oeverwallen. Het dorp bestond in eerste instantie uitsluitend uit aan de oeverwal gelegen boerderijen met de wei- of akkerlanden erachter. De komgronden bleven onontgonnen en werden alleen in droge perioden gebruikt als extensieve weidegrond.

Tijdens de late Middeleeuwen, rond omstreeks 1200, nam -zoals vrijwel overal in Noordwest-Europa- de bevolking in het rivierengebied toe. Er ontstond meer behoefte aan landbouwgrond en veilige woonplekken. Daarom begon men de rivier te bedijken. Dit gebeurde ook in de omgeving van Haaften. Aan weerszijden van het dorp heeft men, waarschijnlijk door verleggingen van de stroom gedwongen, de dijk ver landinwaarts teruggediept. Haaften is daardoor op een vooruit stekende punt in het landschap komen te liggen.

De oorsprong van de kern ligt aan de zuidelijke dijk, direct aan de Waal. De kern bestond toen uit twee nagenoeg evenwijdige assen in de lengterichting van de oeverwal. Dit waren de Herenstraat en de Koningstraat. De agrarische bebouwing lag losjes gegroepeerd aan deze straten. Ter plaatse van de kerk was in de beginperiode sprake van enige verdichting en enige burgerbebouwing. De aanwezige dijkbbebouwing bestond vrijwel uitsluitend uit burgerwoningen, bewoond door ambachtslieden, herbergiers, riet- en griendwerkers, landarbeiders etc.

De hierboven besproken nederzettingsstructuur is kenmerkend voor veel dorpen binnen de gemeente Neerijnen. Er wordt in dit geval gesproken van 'gestrekte esdorpen'. Daarbij wordt in plaats van de Herenstraat en Koningstraat meestal gesproken van Voor- en Achterstraat. Deze straten vormden de basis van het toenmalige Haaften. De kern is van hieruit in noordelijke richting uitgegroeid. Belangrijk ten aanzien van die uitgroei was de dijkdoorbraak van de westelijke dijk in 1711. Door deze doorbraak zijn veel straten en stegen lopend naar de achterliggende weidegebieden verdwenen. Daarom heeft men toen een nieuwe weg aangelegd, de Dreef, die door zijn rechtlijnige karakter duidelijk afwijkt van de andere dorpswegen. De Dreef vormde na de dijkdoorbraak de ontwikkelingsas voor verdere uitgroei van de dorpskern. De Dreef waaiert aan de noordzijde uit in een viertal straten: de Emmastraat, de Bernhardstraat, de Enggraaf en de Buitenweg.

Tot aan de negentiende eeuw veranderde er relatief weinig binnen de nederzettingsstructuur van de kern Haaften. De bebouwing was gelegen aan de Waalbandijk, de Dreef en aan enkele van de wegen tussen de Molenstraat en de Waalbandijk. In de periode 1850-1940 vond er enige uitbreiding en verdichting van bebouwing plaats langs bestaande wegen. Na de Tweede Wereldoorlog maakte Haaften een sterke groei door. Geplande woonuitbreidingen kwamen tot stand aan de westzijde van de Dreef (Haaften-West) en de oostzijde van de Dreef (Hoge Hof). Later werd ook het gebied ten noorden van de Bovenhof (Engelenhof) ter hand genomen.

Het plangebied behoort tot het oudste gedeelte van Haaften. Het ligt naast de Ned. Hervormde kerk.

2.2 Ruimtelijke structuur

De directe omgeving van het plangebied heeft een afwisselend straatbeeld door het gevarieerde wegbehoop en de individuele plaatsing van panden. In dit deel worden veelal historische panden aangetroffen met oorspronkelijk een agrarische functie, die nu nog in de bouwvorm herkenbaar is.



Molenstraat richting Waalbandijk



Waalbandijk

De overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik hebben in het algemeen een grote mate van samenhang. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een forse kap en staat vaak direct aan de straat of is daar met een smalle strook of voortuin van gescheiden.

Door de losse setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte vaak op vanzelfsprekende wijze over in de privéruimtes. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de dorpsomgeving.

Het plangebied zelf betreft een binnengebied, omsloten door de Molenstraat, de Waalbandijk en de Steenweg te Haaften. Het is een gebied in een historische context. De Steenweg vormt het plein bij de Ned. Hervormde Kerk van Haaften, die vanuit het gebied duidelijk waarneembaar is. Het plein heeft een speciale sfeer: het wordt omringd door woningen, het kent een halfverharding van grind en wordt gedomineerd door een monumentale lindeboom.

In het gebied staat een historische statige hoeve met daarnaast een monumentale schuur met een groot dakoverstek dat kenmerkend is voor dorpen langs de Waal.

Rond de hoeve en de schuur ligt een tuin. Achter de woningen aan de Waalbandijk loopt een pad, waarlangs onder meer garages in de achtertuinen van deze woningen bereikbaar zijn. Dit pad komt van de Molenstraat en eindigt naast de hoeve. Aan de Molenstraat staat, aan de rand van het plangebied, een woning (nummer 56).



Zicht op plangebied vanaf de Molenstraat



Zicht op plangebied vanaf de Steenweg



Monumentale hoeve



Achterzijde bebouwing Molenstraat

2.3 Functionele structuur

Het plangebied wordt omringd door woningen. Ten zuiden van het gebied staat de Ned. Hervormde kerk van Haaften.



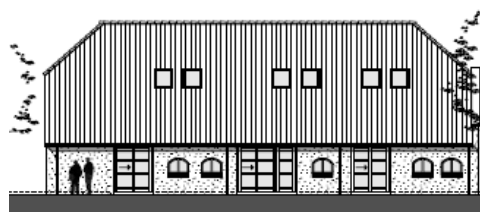
1: twee eengezinswoningen



2: appartementen



3: vrijstaande woning



4: schuurwoningen

Situatietekening en aanzichten nieuwe situatie (Bron: Woudstra architecten, 25 juni 2009)

3 Planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan voor het plangebied. Na beschrijving van dit plan wordt uitgelegd hoe de vertaling naar het bestemmingsplan is gemaakt.

3.1 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan worden verschillende typen woningen gerealiseerd, gelegen rondom een groen binnenhof. Daarmee blijft de bestaande zichtlijn vanaf de Molenstraat naar de kerk behouden.

In het plan wordt een aantal nieuwe woningen toegevoegd. Aan de Molenstraat komen twee aaneengebouwde eengezinswoningen, georiënteerd op de straat. Tegen de achterzijde van de bestaande woning aan de Molenstraat 56 komen zes appartementen, verdeeld over twee lagen. Tegen de westgevel wordt ten behoeve van de ontsluiting van de bovenste appartementen een trappenhuis gebouwd. In het zuidwesten van het plangebied wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd.

De monumentale hoeve blijft behouden. Deze woning heeft in de huidige situatie een voor- en achtergevel die zich beide als voorgevel manifesteren. In de schuur worden drie woningen gerealiseerd. Tussen de woning en de schuur van de hoeve wordt de huidige verbinding tussen beide gebouwen gesloopt, zodat een pad ontstaat. Voor de auto wordt het gebied (net als in de huidige situatie) voor de meeste woningen vanaf de Molenstraat ontsloten. De bestaande garages van de woningen aan de Waalbandijk blijven bereikbaar.

Via de Steenweg worden alleen de zuidelijke woning van de hoeve en de nieuwe vrijstaande woning naast de monumentale schuur ontsloten. Op deze manier kan de ruimte voor de kerk haar huidige rustige sfeer blijven behouden.

Het parkeren is gelijkmatig over het gebied verdeeld, zodat dicht bij de woningen geparkeerd kan worden. Er is uitgegaan van een ruime parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

3.2 Beeldkwaliteit

In voorliggend bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de juridische basis voor het woongebied. De architectonische verscheidenheid wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld door Croonen Adviseurs (d.d. 30 maart 2011). Het beeldkwaliteitplan is als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

In het beeldkwaliteitplan wordt aangegeven hoe op basis van het stedenbouwkundig plan met behulp van een aantal richtlijnen voor stedenbouwkundige details, architectuur en inrichting van de woonomgeving een specifieke sfeer kan ontstaan.

Het beeldkwaliteitplan levert aan iedereen, die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is, de inspiratie om een mooi en bij de omgeving passend woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden.

De architectonische criteria uit het beeldkwaliteitplan worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Neerijnen.

3.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is rekening gehouden met de systematiek zoals die door de gemeente Neerijnen gehanteerd wordt.

De verschillende woningen hebben de bestemming 'Wonen' toegewezen gekregen. De bouwvlakken zijn strak om de in het stedenbouwkundig plan geprojecteerde woningen gelegd. Bijgebouwen zijn buiten de bouwvlakken beperkt toegestaan, dit is in de regels vastgelegd. De maximale goot- en nokhoogtes zijn afgestemd op de hoogtes van de bestaande en de nieuwe woningen.

Middels een aantal bouwaanduidingen is vastgelegd welke woningtypologie binnen elk bouwvlak wordt toegestaan. De nieuwe eengezinswoningen aan de Molenstraat hebben zodoende de aanduiding 'twee-aaneen' gekregen. De schuur van de hoeve heeft de aanduiding 'aaneengebouwd' gekregen, om in dit bouwvlak 3 woningen mogelijk te maken. De vrijstaande woning in het zuidwesten van het plangebied heeft de aanduiding 'vrijstaand' gekregen, net als de woning van de hoeve.

Voor het bestaande pand aan de Molenstraat 56 en de nieuwe appartementen die er aan de achterzijde tegenaan worden gebouwd is één bouwvlak opgenomen. De gebouwen worden in de nieuwe situatie ervaren als één gebouw, de bestaande woning vormt daarmee een onderdeel van het gebouw. Er is daarom gekozen om voor het hele bouwvlak de bouwaanduiding 'gestapeld' op te nemen. Hierin passen zowel de bestaande woning als de nieuwe appartementen, verdeeld over twee bouwlagen.

Middels een maatvoeringsvlak is een onderscheid in goot- en nokhoogtes tussen de bestaande woning aan de Molenstraat 56 en nieuwe appartementen gemaakt. Hiermee wordt voorkomen dat ter plaatse van het bestaande pand een hoger gebouw kan worden opgericht en daarmee de historische lintbebouwing langs de Molenstraat wordt verstoord.

Aan de voorzijde van de twee nieuwe eengezinswoningen aan de Molenstraat is een bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen (bij)gebouwen worden opgericht, zodat het gebied tussen de straat en de voorgevels van de woningen onbebouwd blijft.

Het openbaar gebied in het plangebied heeft in hoofdzaak de bestemming 'Verkeer' toegewezen gekregen. Hierbinnen vallen de parkeerplaatsen en tevens zijn plantsoenen en bomen binnen deze bestemming mogelijk. De tuinen van de woning van de hoeve hebben een aparte bestemming 'Tuin' gekregen.

Verder is voor een groot deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen, omdat dit deel binnen de beschermingszone van de Waalbandijk valt. Daarnaast ligt heel het plangebied in een gebied met archeologische waarde, zodat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is toegekend.

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidsstukken opgenomen die voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling van toepassing zijn.

4.1 Samenvatting

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft een verdichting van het historische centrum van Haaften. De bestaande, deels braakliggende, locatie wordt geherstructureerd. De ontwikkeling draagt zodoende bij aan een kwaliteitsverbetering van dit deel van Haaften, wat specifiek benoemd wordt in de gemeentelijke beleidsdoelen. Daarnaast vormt de realisatie van zowel goedkope als duurdere woningen een belangrijk doel, zoals opgesteld in het regionale woningbouwprogramma en de gemeentelijke woonvisie.

4.2 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'.

In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop.

Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een verdichting van de bebouwde kom van Haften. Het plan is daarmee passend binnen het beleid van de Nota Ruimte.

4.3 Provinciaal kader

4.3.1 Streekplan Gelderland

Het 'Streekplan Gelderland 2005' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en in werking getreden op 20 september 2005. In het streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

De vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'. Verhoudingsgewijs veel jongeren vestigen zich elders. In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe. Er is behoefte aan nieuwe economische dragers. De omgevingskwaliteit is van grote betekenis als toeristisch-recreatief product. De 'groene' en cultuurhistorische rijkdom van Gelderland biedt aanknopingspunten voor verdere ontplooiing van het toeristische en recreatieve profiel. Door het ruimtelijk beleid voor stad en land op regionale schaal af te stemmen, moeten regio's meer als complete woon-, recreatie- en werkmilieus gaan functioneren.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding).

Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen.

Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Het plangebied is op de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' van het geldende streekplan aangeduid als 'overig bebouwd gebied'. Het deel van het programma voor wonen en werken dat binnen dit bestaand bebouwd gebied wordt geprojecteerd draagt bij aan intensivering en herstructurering. Ook voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is dit van toepassing.



Uitsnede Streekplan Gelderland met aanduiding plangebied (Bron: Provincie Gelderland, 2009)

4.4 Regionaal kader

4.4.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Neerijnen maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging 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 (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt.

De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. De kernen van de gemeente Neerijnen zijn woonkernen met, ondergeschikt, een aantal voorzieningen. Deze voorzieningen hebben geen regionale functie. Ook dienen de kernen niet als opvang voor de regionale woonvraag.

Het ruimtelijk beeld op basis van de eerder genoemde structuurdragers en de opgaven voor het gebied leiden tot de volgende koers voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- water als structurerend element: meervoudig ruimtegebruik met verbreding van watergangen en concretiseren zoekgebieden waterberging;
- contouren voor zoekruimte verstedelijking tot 2015 volgens experiment ‘een lijn voor kwaliteit’ blijft uitgangspunt;
- functieverandering in het landelijk gebied voor kommen en oeverwallen differentiëren;
- structuurversterkende bebouwing aan de dijk;
- ontwikkeling meer samenhangend toeristisch-recreatief aanbod rond ‘boegbeelden’ en concentratiepunten;
- uitvoering door middel van een ruimtelijke projectenagenda.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is niet specifiek benoemd in de koers van ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. De locatie bevindt zich namelijk in bestaand bebouwd gebied en niet in een uitbreidingsgebied.

4.4.2 Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland

In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland (KWP2) worden de ambities van de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel en Zaltbommel ten aanzien van het kwalitatief woonprogramma uiteengezet.

Het eerste deel van het programma is vrij hard voor de periode 2005-2009. Voor de periode 2010-2014 is het programma een doorkijk op basis van inzichten van medio 2005. Het programma wordt om de 5 jaar vastgesteld. Momenteel wordt het KWP3 opgesteld, dat het kwalitatief woonprogramma voor de periode 2010-2019 bevat.

Uitgangspunt is dat de betrokken gemeenten bouwen voor de regionale woningbehoefte. Doorslaggevend is het realiseren van voldoende sociale woningbouw; het totaal aantal woningen dat gebouwd wordt, staat minder centraal. Voor de gehele periode wordt uitgegaan van circa 19.000 woningen. Kwaliteit van de woning en de omgeving staat centraal in het programma.

In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland, komen de volgende aandachtspunten naar voren:

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

Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied worden zowel goedkope als duurdere woningen in gerealiseerd. Dit draagt bij aan de realisatie van het regionaal kwalitatief woonprogramma.

4.5 Gemeentelijk kader

4.5.1 Woonvisie Neerijnen 2010-2025

Voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente zijn voldoende en passende voorzieningen van groot belang. Het kunnen behouden en realiseren van deze voorzieningen vereist voldoende economisch draagvlak: een voldoende bevolkingsomvang en een diverse bewonerssamenstelling. 'Groeï' en 'Ontwikkeling' zijn daarom de centrale thema's in de woonvisie. De ambitie in de woonvisie betreft de realisatie van totaal circa 1.500 nieuwe woningen in de gemeente Neerijnen in de periode tot circa 2025. Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad de woonvisie vastgesteld.

In de visie wordt ingezet op de kernen Waardenburg, Haften en Ophemert. Daar wordt het grootste deel van de groei en ontwikkeling gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van circa 350 woningen in elk van deze kernen in de komende 10-15 jaar. Hierdoor wordt meer draagvlak gecreëerd voor vitale en aantrekkelijke dorpscentra. Starters, jongeren, gezinnen, senioren en mensen met een beperking vormen specifieke doelgroepen in het woonbeleid van Neerijnen.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan de woningbouwtaakstelling zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie én draagt bij aan een vitaal dorpscentrum van Haften.

4.5.2 Visie Wonen en Werken 2002-2011

Met de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Het doel van de Visie Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte- en lange termijn. Ten aanzien van het zoeken van ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar inbreidingslocaties. In totaal is er in de periode van 2002 tot 2014 voor Haaften een woningbehoefte van 197 woningen.

Haaften heeft, in tegenstelling tot de overige kernen in de gemeente, relatief meer mogelijkheden voor verdichting. In de fasering, dat onderdeel uitmaakt van het plan, zijn in Haaften 9 locaties opgenomen, die in aanmerking kunnen komen voor de ontwikkeling van woningbouw en/of andere functies. De herstructurering en ontwikkeling van het centrum van Haaften steekt daar met kop en schouders bovenuit. Het oppakken van deze plek biedt in velerlei opzichten voordeel: als stedenbouwkundige versterking (beeldkwaliteit), functionele versterking (ondersteuning voorzieningenniveau) en volkshuisvestelijke versterking (kwalitatief vanwege geschiktheid voor doelgroepen ouderen en starters/jongeren). Voor Haaften krijgt deze locatie dan ook prioriteit.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is een onderdeel van de herstructurering van het centrum en de realisatie ervan is daarom van groot belang voor de versterking van de kwaliteit van dit deel van Haaften.

4.5.3 Monumentenverordening Neerijnen 2006

De Monumentenverordening Neerijnen 2006 (vastgesteld d.d. 21 december 2006) regelt zaken met betrekking tot gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten.

Wijzigingen aan monumenten zijn altijd omgevingsvergunningplichtig. Dit betreft zowel het inwendige van het monument als de buitenkant. Vaak is ook voor het bijbouwen van een bijgebouw op het perceel een omgevingsvergunning nodig.

Als de omgevingsvergunning op grond van de monumentenverordening noodzakelijk is, moet ook altijd een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd. Bij monumenten geldt de regel voor omgevingsvergunningvrij bouwen niet. Wijzigingsplannen worden voor advies voorgelegd aan de Monumentencommissie.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft de hoeve een monumentale status. Hiervoor gelden daarom de richtlijnen zoals genoemd in de Monumentenverordening.

4.5.4 Welstandsnota

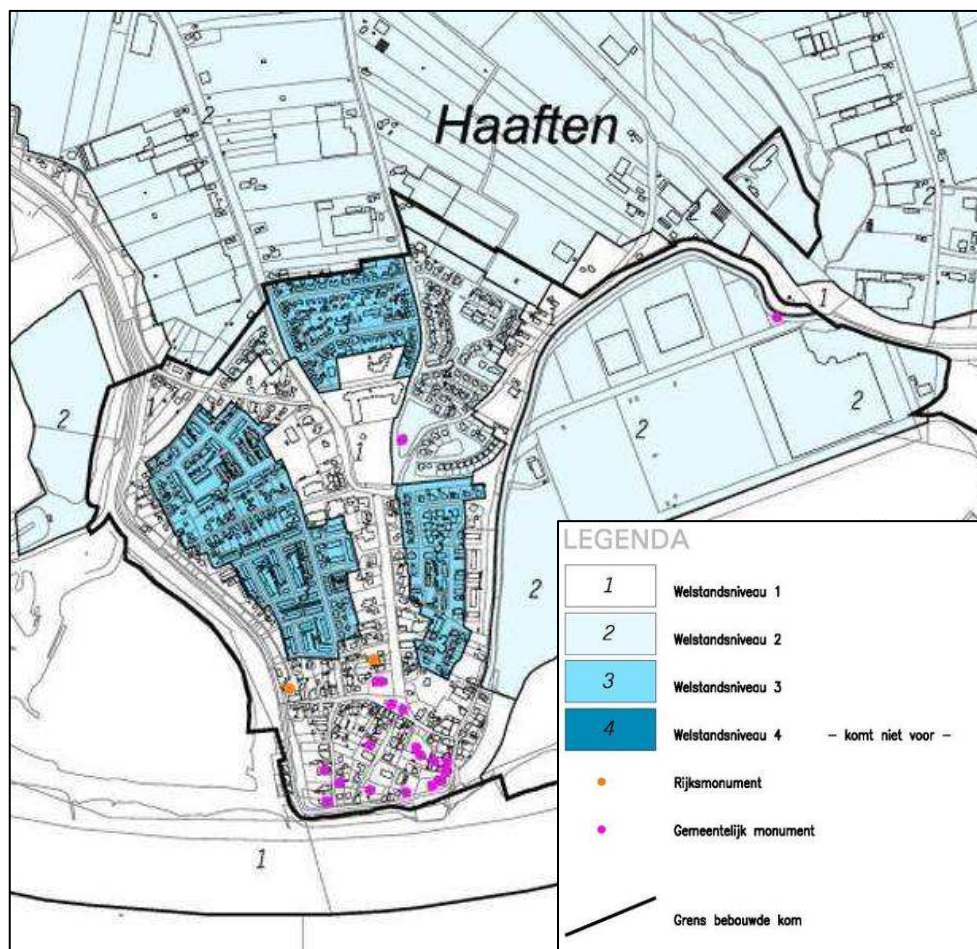
Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Neerijnen beschikt over een dergelijke nota.

In de welstandsnota worden per kern verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied valt binnen het type 'Historische dorpsgebied'. Dit betreft het gebied met bebouwing aan de Waalbandijk, de Dreef en ten zuiden van de Molenstraat. Ook nu is deze bebouwing nog duidelijk herkenbaar binnen de kern Haaften.

De welstandsnota maakt naast gebiedstypen onderscheid in welstandsniveaus:

- welstandsniveau 1 zwaar;
- welstandsniveau 2 regulier;
- welstandsniveau 3 soepel;
- welstandsniveau 4 welstandsvrij.

De verschillende welstandsniveaus zijn de vertaling van de algemene beleidsuitgangspunten voor welstand. In het beleid staat ondermeer of er ingezet wordt voor behoud of verandering van de ruimtelijke situatie. Daarnaast kan de welstandsnota speciale ambities bewerkstelligen.



Kaart welstandsniveaus (Bron: gemeente Neerijnen, 2009)

De gebiedstypen hebben een sterke relatie tot de welstandsniveaus. Zo heeft het 'Historisch dorpsgebied' welstandsniveau 1.

Op de welstandsniveaukaart is tevens aangegeven waar de gemeentelijke- en rijksmonumenten zijn gelegen. De meeste monumenten zijn uiteraard beschermd met welstandsniveau 1.

Voorliggend bestemmingsplan legt de ruimtelijke en functionele kaders voor de beoogde ontwikkeling vast.

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld wat als onderdeel van de Welstandsnota, afzonderlijk van het bestemmingsplan, wordt vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan vormt een aanvullend toetsingskader voor de situering en compositie van het bouwplan. In voorliggende toelichting is het beeldkwaliteitplan opgenomen in paragraaf 3.2.

4.5.5 Beleidsnota archeologie

De gemeente Neerijnen wil in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kom de archeologische waarden structureel meenemen in het ruimtelijke planvormingsproces.

Vestigia heeft hiertoe een archeologische inventarisatie voor het gehele Neerijnense grondgebied uitgevoerd en dit aansluitend vertaald naar een archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Het project, van inventarisatie tot beleidskaart, had de volgende doelstellingen:

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

Het tekstgedeelte van het rapport geeft de inhoudelijke onderbouwing voor de kaartbeelden. De bijbehorende basisinformatie is afkomstig uit verschillende archieven en databestanden.

Zonder een gemeentebrede benadering van de archeologische problematiek is het gevaar groot dat de aandacht wordt versnipperd over individuele plangebieden, waardoor van een integrale afweging van archeologische belangen geen sprake kan zijn. Vanuit die optiek biedt een inventarisatie van het hele gemeentelijke grondgebied grote voordelen.

Voor het eerst beschikt de gemeente namelijk over een samenhangend beeld van de omvang en kwaliteit van de nog aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.

Met de vaststelling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad hoeft er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gebieden met een lage verwachting worden pas vanaf één hectare omgevingsvergunningsplichtig gesteld.

Bij toekomstige ontwikkelingen op plaatsen met een reeds bekende archeologische waarde (de zogenaamde AMK-terreinen) en de historische dorpskernen zal verstoring van de diepere ondergrond zoveel mogelijk moeten worden voorkomen of beperkt. Bij ingrepen vanaf 100 m² zullen deze waardevolle gebieden zelfs aan een (bureau)onderzoek en nadere afweging onderworpen moeten worden. Waar behoud in de bodem niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium inzichtelijk moeten worden gemaakt voor alle partijen die betrokken zijn bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is onderzocht of en welke archeologische waarden aanwezig zijn in het plangebied. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.4.1.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

De voorgenomen ontwikkeling dient milieuhygiënisch en planologisch haalbaar te zijn. De conclusies van de vereiste onderzoeken zijn daarom in dit hoofdstuk opgenomen. Tevens zijn de volledige onderzoeken als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Het plangebied wordt omgeven door wegen binnen een 30 km-zone. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.1.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen met betrekking tot het aspect 'geluid'.

5.2 Watertoets

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden 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. Door Geofox-Lexmond bv is hiertoe een waterparagraaf opgesteld (d.d. 9 maart 2010). De paragraaf is opgenomen als separate bijlage.

De conclusie van de waterparagraaf luidt dat de toename van het verhard oppervlak in het plangebied als gevolg van de ontwikkeling minder dan 500 m² bedraagt. De kwel die in het gebied optreedt door de ligging nabij de Waalbandijk, neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe.

Er worden daarom door het Waterschap Rivierenland geen compenserende maatregelen vereist. Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel.

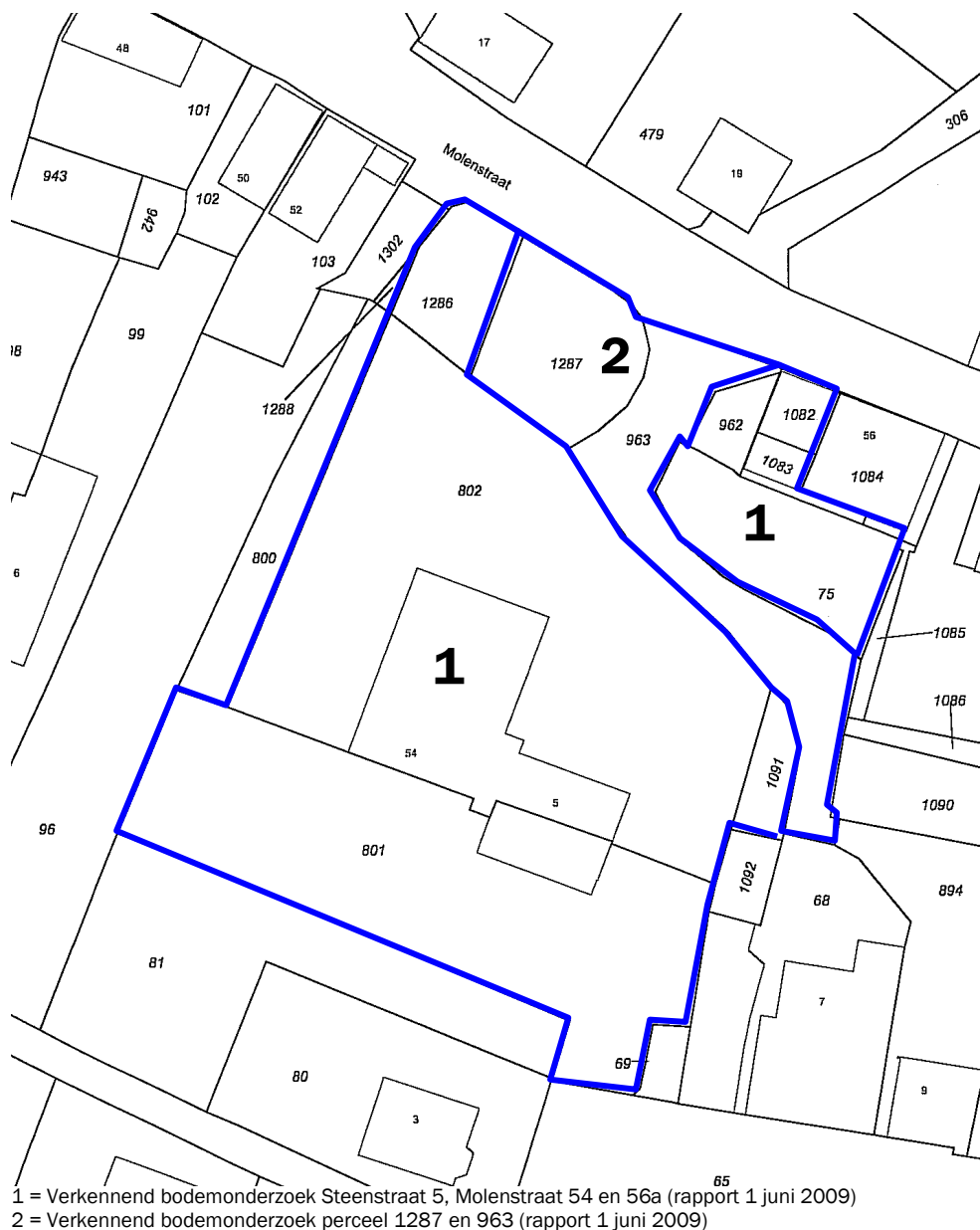
5.3 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. De bodem van het plangebied is daarom door Hopman en Peters holding bv. middels een verkennend bodemonderzoek onderzocht.

5.3.1 Verkennend bodemonderzoek

Het onderzoek is verdeeld in twee rapportages, onderstaande kadastrale afbeelding geeft weer welke rapportage op welk deel van het plangebied van toepassing is.

Kadastraal perceel 1084 valt buiten het onderzoeksgebied, omdat de bestaande woning gehandhaafd blijft. Dit perceel valt wel binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.



Verkennend bodemonderzoek Steenstraat 5, Molenstraat 54 en 56a

Tijdens dit onderzoek zijn op enkele plaatsen licht verhoogde concentraties van zink en PAK aangetroffen. De concentraties zijn echter niet van dien aard dat dit voor de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt. Vanuit Molenstraat 56 en 58 is olie-verontreiniging geconstateerd.

Deze restverontreiniging is alleen op perceel 75 bepaald. Op basis van een laatste monitoringsronde kan geconcludeerd worden dat geen verandering heeft plaatsgevonden.

Verkennend bodemonderzoek perceel 1287 en 963

Ter plaatse van perceel 1287 is vermoedelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Er zijn bij de uitgevoerde boringen sterk verhoogde concentraties van zink en PAK aangetroffen. Aanvullend onderzoek wordt geadviseerd om te kunnen bepalen of de bodem daadwerkelijk ernstig verontreinigd is.

In de bovengrond van perceel 963 zijn licht verhoogde concentraties zware metalen gemeten. De concentraties zijn echter van dien aard dat het toekomstig gebruik van dit perceel als ontsluitingsweg geen belemmeringen ondervindt. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Voor perceel 1287 dient aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden om te bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor perceel 75 is een restverontreiniging minerale olie bepaald. Onbekend is of de restverontreiniging op de naastgelegen percelen ook aanwezig is en welk effect een eventuele verontreiniging (op die percelen) op de nieuwbouw zal hebben. Aanvullend onderzoek moet dit uitwijzen.

Voor het overig deel van het plangebied gelden geen belemmeringen ten aanzien van het toekomstig gebruik.

5.3.2 Nader bodemonderzoek perceel 1287

Door Hopman en Peters holding bv. is voor perceel 1287 een nader bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 13 september 2010, is als bijlage opgenomen. Doel van het onderzoek is om de aangetroffen verontreiniging uit het verkennend onderzoek in zowel horizontale als verticale richting af te perken.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Wel is er sprake van een sterke verontreiniging van circa 17,5 m³ grond. In verband met de ontwikkeling tot woongebied verdient het de aanbeveling de verontreinigde grond te verwijderen.

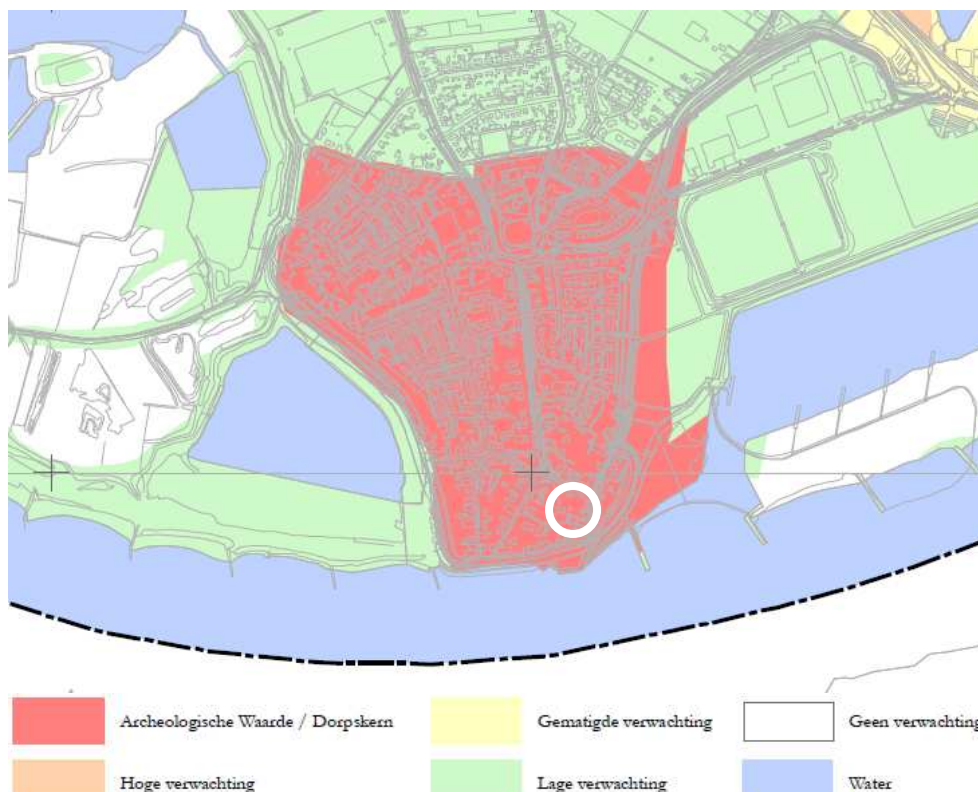
5.3.3 Conclusie

De aangetroffen verontreiniging op perceel 1287 en de overige plekken in het plangebied dient te worden aangepakt voordat er woningen worden gerealiseerd. Voor de betreffende plekken zal een plan van aanpak worden geschreven, wat vervolgens door het bevoegd gezag goedgekeurd moet worden voordat met werkzaamheden begonnen wordt.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

In het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg wil de gemeente in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kom de archeologische waarden structureel meenemen in het ruimtelijke planvormingsproces. Hiervoor is een archeologische verwachtingen- en beleidskaart voor de gemeente Neerijnen opgesteld. Het plangebied valt hierop binnen de dorpskern van Haaften, waarbij een verhoogde archeologische verwachting geldt. Search Ingenieursbureau bv heeft daarom een bureauonderzoek en karterend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd (rapport: 18 juni 2009).



Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Neerijnen, 2009)

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum. Er geldt een lage verwachting voor resten uit het neolithicum tot en met de ijzertijd. Voor nederzettingsresten uit de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd geldt een hoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Op grond van de resultaten van het veldonderzoek kunnen bovengenoemde verwachtingen behouden blijven. Mogelijk bevindt zich binnen het plangebied een archeologische vindplaats uit de periode van de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd.

Sporen hiervan kunnen zich voordoen in de aangetroffen bewoningslaag (vanaf de late middeleeuwen) en de C-horizont rond boring 4 (Romeinse tijd en vroege middeleeuwen). Recenter sporen bevinden zich eventueel ook in het ophoogpakket meteen onder het maaiveld.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven.

Dit selectieadvies dient echter eerst te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Neerijnen), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Inmiddels heeft de gemeente in overleg met de initiatiefnemer besloten het aanbevoelen vervolgonderzoek gelijktijdig te laten plaatsvinden met het uitvoeren van de grondwerkzaamheden. Dit houdt in dat alle graafwerkzaamheden aangerekend worden als proefsleuven. De werkzaamheden dienen geheel onder de verantwoordelijkheid van een archeoloog uitgevoerd te worden.

In het geval van onverwachte of belangwekkende vondsten wordt de opdrachtgever c.q. het bevoegd gezag direct op de hoogte gesteld. Vondsten van (boven)regionaal belang worden terstond aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed gemeld. In overleg met deze partijen kan besloten worden op welke wijze de desbetreffende vondst(en) verder onderzocht en behandeld wordt (worden).

Na afloop van het veldwerk worden de resultaten van het onderzoek vastgelegd in een rapportage. De werkwijze en uitgangspunten voor de gehele archeologische begeleiding zijn vastgelegd in een Programma van Eisen, opgesteld door RAAP (2 maart 2010) en opgenomen als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.4.2 Cultuurhistorie

De atlas Cultuurhistorische Waarden van de provincie Gelderland geeft de projecten van de provincie op het gebied van duurzame instandhouding van cultuurhistorische waarden weer. Hierbij staan ondersteunen van restauratie, herbestemming en verbeteren van ruimtelijke kwaliteit centraal.

De hoeve in het plangebied is aangeduid als historisch monument. Ook de woning aan de Waalbandijk 295, net ten oosten van het plangebied, en de Ned. Hervormde kerk, net ten zuiden, zijn beide aangeduid als historisch monument. Het buitendijks gebied van de Waalbandijk heeft een hoge waardering qua historisch landschappelijke kenmerken.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied worden in de monumentale hoeve woningen gerealiseerd. Hierbij zal zorgvuldig worden omgegaan met het gebouw. Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is voor de woning, de schuur en het perceel van de naastgelegen nieuwe vrijstaande woning een aanduiding opgenomen, inclusief bijbehorende beschermende regeling.

Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de cultuurhistorische waarde van de hoeve behouden blijft. De overige in de omgeving van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden ondervinden geen invloed van de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Bij externe veiligheid gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Woningen worden gerekend als kwetsbare objecten. Door Schoonderbeek en partners advies bv is daarom voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (rapport: 6 april 2009).

5.5.1 Risico's door inrichtingen

Bij de inventarisatie van de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Gelderland. Daaruit blijkt dat er geen relevante risicovolle bedrijven in de buurt van het plangebied aanwezig zijn.

5.5.2 Risico's door buisleidingen

Uit de kaart van het buisleidingennetwerk van Nederland en informatie van de risicokaart is gebleken dat zich binnen of in de buurt van het plangebied geen relevante buisleidingen bevinden.

5.5.3 Risico's door vervoer gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied:

- vindt over de lokale wegen geen noemenswaardig transport van gevaarlijke stoffen plaats;
- is geen spoorlijn gelegen;
- vindt over de rivier de Waal relevant transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Het bestemmingsplangebied ligt niet binnen de PR 10^{-6} contour (waterlijn) of een aan te wijzen 'plasbrandaandachtsgebied' (25 m landinwaarts vanaf de waterlijn), maar ligt wel grotendeels binnen de toetsingszone van 200 meter vanaf de Waal (waterlijn). Gelet op het gestelde in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2010 (Crvgs 2010) is een verantwoording van het groepsrisico echter niet nodig, omdat (door Regio Rivierenland) is berekend dat (de kans op een groot incident met gevaarlijke stoffen ter hoogte van Haften zodanig klein is dat) het GR verwaarloosbaar is en ook niet toeneemt door het realiseren van de nieuwe woningen.

Aangezien in de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente is opgenomen dat maatregelen worden overwogen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de toetsingszone, is aan de regionale brandweer gevraagd te adviseren over de groepsrisicoverantwoording. In het advies van de regionale brandweer d.d. 18 februari 2010 (zie separate bijlage) is aangegeven dat de kans op een groot incident bij het transport van gevaarlijke stoffen over de Waal zeer klein is, maar de effecten daarvan kunnen zeer groot zijn. Een dergelijk scenario ter hoogte van de kom van Haften zal resulteren in een hulpvraag die de mogelijkheden van de rampenbestrijdingsorganisatie overschrijdt. Ook zijn de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een groot incident op de Waal niet optimaal. Maatregelen ter verkleining van de risico's zijn volgens de regionale brandweer:

- het realiseren van één of meerdere opstelplaatsen voor brandweervoertuigen (in overleg met Brandweer GNL) nabij de Waaloever;
- gevelopeningen van nieuwe woningen nabij de Waal zoveel mogelijk van de Waal af te keren;
- het voorlichten van personen binnen het plangebied over de risico's en hoe zij moeten handelen bij een incident.

5.5.4 Conclusie

De door de regionale brandweer voorgestelde maatregelen worden niet gerealiseerd bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, omdat deze maatregelen niet ruimtelijke relevant zijn, het (door Regio Rivierenland) berekende groepsrisico verwaarloosbaar is, en het groepsrisico niet toeneemt door de realisering van nieuwe woningen.

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Overige hinder bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Direct tegenover het plangebied is aan de Molenstraat 21 het bedrijf De Ridder BV gevestigd, een handelsbedrijf in kasregisters en weegschalen. Bijbehorende richtafstand is volgens de VNG-brochure 'Bedrijven- en Milieuzonering' (editie 2009) 30 meter vanwege geluid. Gezien het karakter van het omliggende gebied, met zowel woningen als lichte bedrijvigheid, kan het gebied als gemengd gebied beschouwd worden. Er is sprake van functiemenging. Conform de VNG-brochure kan dan de richtafstand van bedrijven tot dit type gebied met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat voor De Ridder BV een richtafstand van 10 meter geldt. Het plangebied ondervindt daarmee geen hinder van dit bedrijf.

Ook bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied aan de Waalbandijk 52 een autoherstelinrichting. Bijbehorende richtafstand volgens de VNG-brochure 'Bedrijven- en Milieuzonering' (editie 2009) is 30 m, ofwel 10 meter tot gemengd gebied. Het plangebied valt buiten beide afstanden.

Verder zijn er in de omgeving geen bedrijven gelegen die enige vorm van hinder kunnen veroorzaken. Dit geldt ook voor de veehouderijen in en om Haften. Een reeds uitgevoerde quickscan van de geurbelasting van veehouderijen op de omgeving wijst uit dat er sprake is van een goed leefklimaat ter plaatse van het plangebied aan de Molenstraat.

Tevens worden met de voorgenomen ontwikkeling geen hinderlijke activiteiten mogelijk gemaakt.

5.6.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van het aspect 'hinderlijke bedrijvigheid' geen belemmeringen.

5.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

5.8 Luchtkwaliteit

Door Schoonderbeek en partners advies bv is voor de voorgenomen ontwikkeling een voortoets luchtkwaliteit verricht (d.d. 6 april 2009). Hierin is beoordeeld of het aspect 'luchtkwaliteit' relevant is in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

In hoofdstuk 5 van 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 nemen van een projectbesluit, 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 betekende 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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens 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'.

5.8.1 Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het aantal van 1.500 nieuwe woningen bij lange na niet overschreden. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden

5.9 Flora & fauna

Voor het wijzigen van grondgebruik of slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna uitgevoerd te worden. Door Els & Linde BV is hiertoe in het plangebied een quickscan uitgevoerd (rapport: april 2009).

De conclusie van de quickscan is dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen of te zijn verwachten. Tevens is gebleken dat er geen vleermuizen in de gebouwen aanwezig kunnen zijn. Wel jagen mogelijk enkele dieren boven het terrein op insecten. De vleermuizen die in de omgeving een kolonieplek vinden zullen geen schade ondervinden van de bouwplannen. Vleermuizen zijn flexibel in het vinden van jachtgebieden en benutten 's avonds verscheidene locaties naast elkaar. Wel wordt geadviseerd tijdens de bouw van de woningen geen bouwlampen te gebruiken, in ieder geval niet tijdens de kwetsbare kraamperiode.

Voor het overige hebben de bouwplannen geen invloed op het Natura2000-gebied Uiterwaarden Waal of op de daar aanwezige beschermde dieren. Ook het functioneren van de ecologische hoofdstructuur wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd.

5.9.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van het aspect 'flora en fauna' geen belemmeringen. Wel wordt aangeraden om bij de bouw van de woningen geen bouwlampen tijdens de kraamperiode van vleermuizen te gebruiken.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Inleiding

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Neerijnen en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

6.2 Bestemmingen

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen en erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen.

Er zijn bebouwingsregels opgenomen voor erkers en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn met name bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf. Ook parkeer- groen- en speelvoorzieningen zijn toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Er zijn bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding aangegeven bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Er zijn bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bijgebouwenregeling' geldt een lagere maximale bouwhoogte van bijgebouwen, namelijk 2,35 m.

Onder voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie.

Waarde – Archeologie 1

De gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Op deze gronden mogen ten behoeve bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere geldende bestemming, indien aangetoond wordt dat de aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Er is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Waterstaat – Waterkering

De gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water, aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering, verhardingen en groenvoorzieningen.

In afwijking van het bepaalde in de andere geldende bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan van deze regel worden afgeweken, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de waterkering.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Willigenhof, Haaften' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het plan conform de inspraakverordening van 14 mei 2010 tot en met 24 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen.

In totaal zijn 11 reacties ontvangen. De reacties zijn gebundeld en beantwoord in een aparte nota, die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Aan de hand van de reacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten aangepast.

7.2.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Willigenhof, Haaften' is van 4 november 2010 tot en met 15 december 2010 voor eenieder ter inzage gelegd. In deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen, die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

7.2.3 Vaststelling

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en een ambtshalve wijziging is het bestemmingsplan 'Willigenhof, Haaften' gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 3 maart 2011.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Neerijnen (2005). *Visie Wonen en Werken 2002-2011*.
- Gemeente Neerijnen (2008). *Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen*.
- Provincie Gelderland (2005). *Streekplan Gelderland 2005*
- Provincie Gelderland (2009). *Atlas cultuurhistorische waarden*.
- Woudstra Architecten (2009). *Plan voor herontwikkeling perceel Molenstraat-Steenweg te Haften*.

8.2 Websites

- Bing Maps (2009), www.bing.com/maps
- Risicokaart provincie Gelderland (2009), <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=gelderland>.