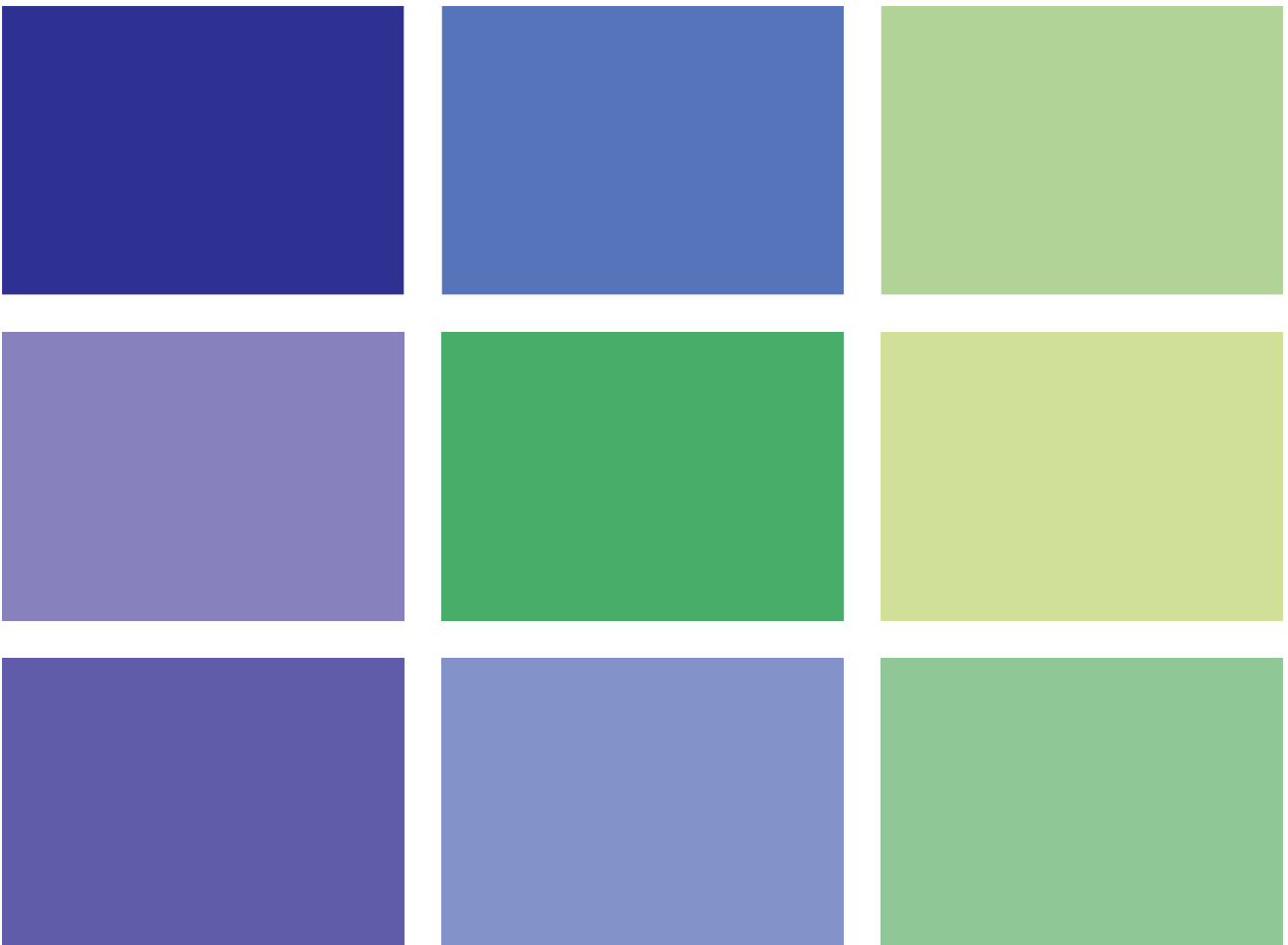


# Concept-ontwerpbestemmingsplan

## Korfgraaf te Hellow

Gemeente Neerijnen





# Concept-ontwerpbestemmingsplan

## Korfgraaf te Hellouw

Gemeente Neerijnen

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlage

**Verbeelding**

Schaal 1:1 000

**Datum:**

Januari 2013

**Projectgegevens:**

TOE01-025.1708-01B

REG01-025.1708-01B

TEK01-025.1708-01B

SVB01-025.1708-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0304.BPhelkorfgraaf-1201

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)

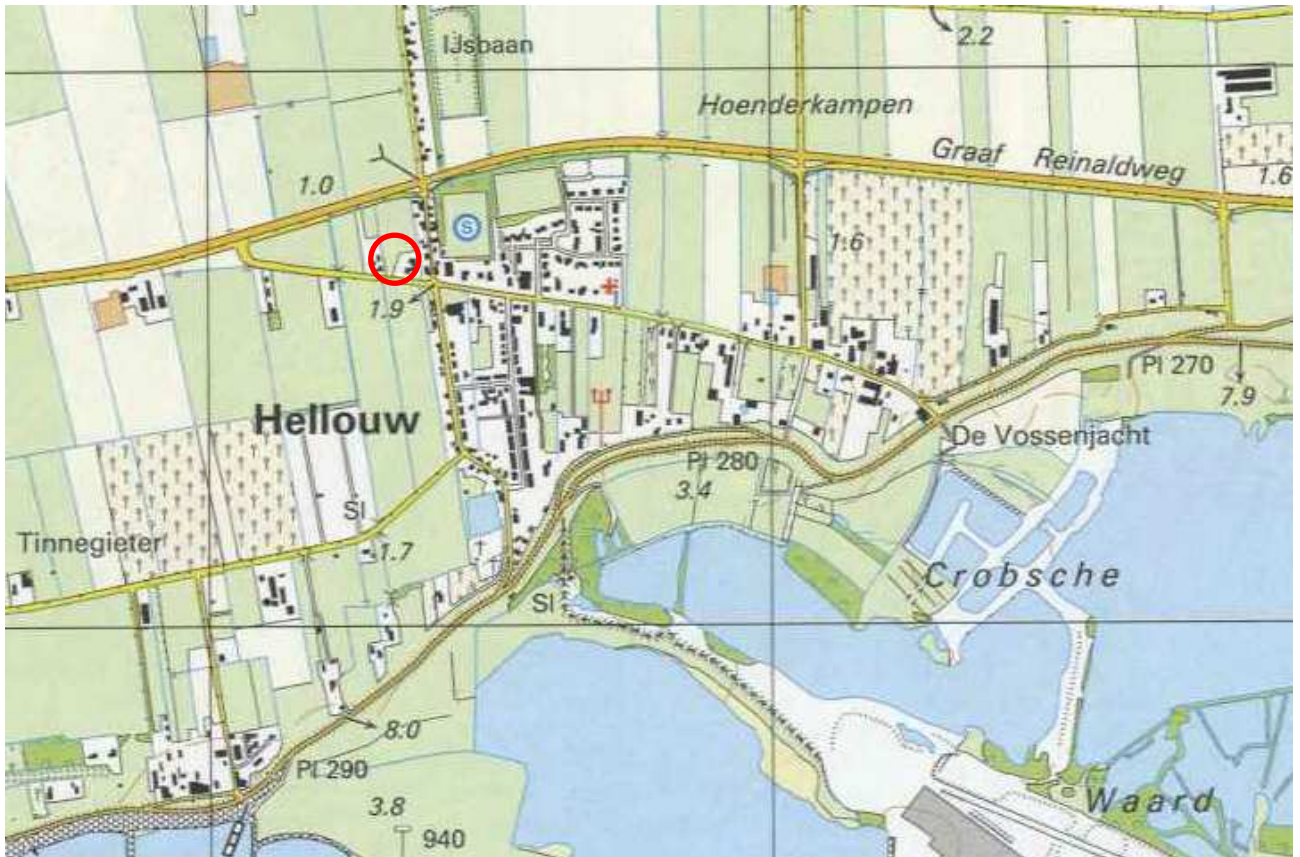


# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>3</b>
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	5
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	8
<b>4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
4.1	Nationaal beleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	13
<b>5</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>17</b>
5.1	Bodem	17
5.2	Geluid	17
5.3	Externe veiligheid	19
5.4	Luchtkwaliteit	20
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	21
5.6	Flora en fauna	21
5.7	Archeologie	22
5.8	Cultuurhistorie	23
5.9	Water	23
5.10	Kabels en leidingen	25
<b>6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>27</b>
6.1	Het juridische plan	27
6.2	Bestemmingen	27
<b>7</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>29</b>
7.1	Financieel	29
7.2	Maatschappelijk	29
<b>8</b>	<b>Bronnen</b>	<b>31</b>
8.1	Boeken en rapporten	31
8.2	Websites	31

**Bijlagen:**

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek (kenmerk BM/17186-09). Bakker Milieuadviezen Waalwijk. December 2011
- Bijlage 2 Quickscan flora en fauna (kenmerk 2011324). IJzerman Advies. Januari 2012
- Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie, Waterschap Rivierenland. Mei 2012
- Bijlage 4: Akoestisch Rapport Perceel aan de Korfgraaf Hellouw (De Bruin/De Kock), Ingenieursbureau Ulehake, 4 april 2012.
- Bijlage 5: Akoestisch Rapport - Aanvulling geluidbelasting van de gevel Perceel aan de Korfgraaf Hellouw (De Bruin/De Kock), Ingenieursbureau Ulehake, 29 november 2012.



Ligging plangebied binnen Hellouw (Bron: Topografische Atlas Gelderland)



Ligging plangebied binnen Hellouw (Bron: www.maps.google.nl)





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Intentie is om op een perceel tussen Korfgraaf 1 en Korfgraaf 1a te Hellouw een vrijstaande woning te bouwen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is voor het initiatief voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouwen op een perceel tussen Korfgraaf 1 en Korfgraaf 1a te Hellouw.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Korfgraaf te Hellouw tussen Korfgraaf 1 en Korfgraaf 1a. Het betreft het zuidwestelijk deel van het perceel, kadastraal bekend onder sectie H nr. 1075. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

De ligging en begrenzing van het plangebied is te zien op nevenstaande afbeelding.

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen 2002". Dit bestemmingsplan is op 28 maart 2002 vastgesteld door de gemeenteraad en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 januari 2003. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch gebied'. Ook geldt voor het plangebied de reparatieherziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen', die op 13 juni 2008 onherroepelijk is geworden.

De gronden binnen de bestemming 'agrarisch gebied' zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsvoering
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verkeersdoeleinden.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.1 past de beoogde ontwikkeling, de bouw van een (nieuwe) woning met bijgebouw, niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

## **1.5 Bij het plan behorende stukken**

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

## **1.6 Leeswijzer**

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

In het tweede deel staan de regels behorende bij het bestemmingsplan. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

## 2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

### 2.1 Historische ontwikkeling

#### 2.1.1 Hellow

Het plangebied ligt in de kern Hellow.

Hellow is ontstaan op een smalle oeverwal, waarop tevens de dijk is aangelegd. Vroeger heeft de kern zich mogelijk tot buiten de huidige dijk uitgestrekt. In 1850 bestond de kern uitsluitend uit aan de dijk gelegen boerderijen met erven en boomgaarden erachter en enkele huizen langs de Korfgraaf. In de buurt van de kerk (Kerkesteeg) was er enige verdichting. Het terrein van het voormalige Huis Hellow – dat door een dijkdoorbraak in 1709 werd vernield – vormt in het westen de overgang van de lintbebouwing naar het open buitengebied.

In de periode 1850-1940 heeft Hellow relatief weinig ontwikkeling gekend. De bebouwing breidde zich uit en verdichtte zich. Langs de Steeg (thans Beatrixstraat – Irenestraat) werd een rij eenvoudige woningen opgericht.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft Hellow zich relatief sterk ontwikkeld. Eerst werd, aansluitend op de bestaande structuur, de Julianastraat / Karel Doormanstraat bebouwd. Daarna kwam een geplande woonuitbreiding tot stand ten noorden van de Korfgraaf, genaamd 'Hoenderkampen'. Hierdoor ligt het grootste deel van het dorp niet meer direct aan de dijk. Van een duidelijke afgebakende kern kan niet worden gesproken waardoor het ruimtelijk lijkt of het dorp uit twee delen bestaat, 'oud' en 'nieuw' Hellow. De oude kern ligt net ten westen van het huidige, 'nieuwe' dorp Hellow en wordt ook wel 'de Terp' genoemd.

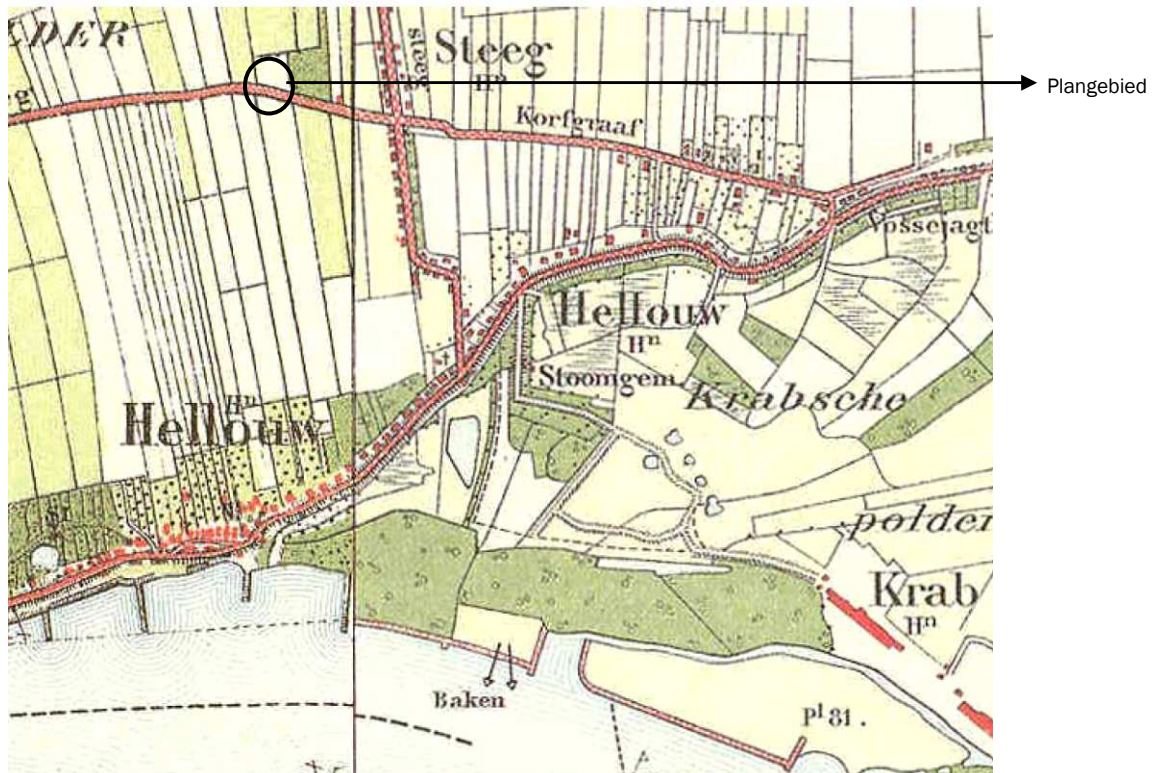
#### 2.1.2 Landschap

Landschappelijk karakteristiek is de polder rondom Hellow is met zijn langgerekte noord-zuid gerichte percelen (slagenlandschap. De structuur van de polder komt terug in het stratenbeloop, in het verkavelingspatroon, in de ligging van de watergangen en groenstructuren en in de plaatsing van de bebouwing.

In het landschap rondom Hellow is onderscheid te maken tussen komgronden enerzijds en de stroomrug met oeverwallen anderzijds. De komgronden (de polder Hellow) bestaan uit zware klei en zijn lager gelegen. Van oudsher is het landgebruik hier weidbouw, afgewisseld met geriefhoutbosjes.

De ruilverkaveling, die in 1971 was afgerond, was ingrijpend voor het dorp en de polder Hellow: het kleinschalige karakter verdween, de natte gronden in het noorden

werden drooggelegd en de meeste boerderijen werden uit het dorp verplaatst naar de nieuw aangelegde Meikampgraaf (buiten de kern Hellouw).



Plangebied omstreeks 1900 (bron: Uitgeverij Nieuwland, 2005)

### 2.1.3 Het plangebied

Zoals op de Historische Atlas Gelderland te zien is, werden de gronden in de directe omgeving van het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing te midden van weiden en boomgaarden. Het gebied kende een kleinschalige verkaveling, die ook nu nog aanwezig is.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

### 2.2.1 Bebouwing

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als weiland en onbebouwd.

De op te richten woonbebouwing betreft bebouwing in 2 bouwlagen met kap. De goothoogte sluit met een hoogte van maximaal 5 m aan op de goothoogten van de belendende bebouwing. De omgeving bestaat uit overwegend uit vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen in 1 of 2 bouwlagen met kap.

De verschijningsvorm van de bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel. Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak, mansardekap of samengestelde kap, zowel haaks op de weg als evenwijdig aan de weg).

## 2.2.2 Verkeer

### Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de Korfgraaf. De Korfgraaf is een oud bebouwingslint, dat ten oosten van de Irenestraat een hoofdstraat door Hellow vormt. Ten westen van de Irenestraat (waar ook het plangebied gesitueerd is) is de Korfgraaf een smalle landbouwweg zonder belangrijke verkeersfunctie. Alle woningen worden rechtstreeks ontsloten op deze straat.

### Parkeren

Er is voldoende ruimte om op eigen erf te parkeren.

## 2.3 Functionele structuur

De Korfgraaf is een oud bebouwingslint met een overwegende woonfunctie, waar ook andere functies aan gesitueerd zijn (zoals bedrijvigheid, horeca en maatschappelijke functies).



Foto's huidige situatie



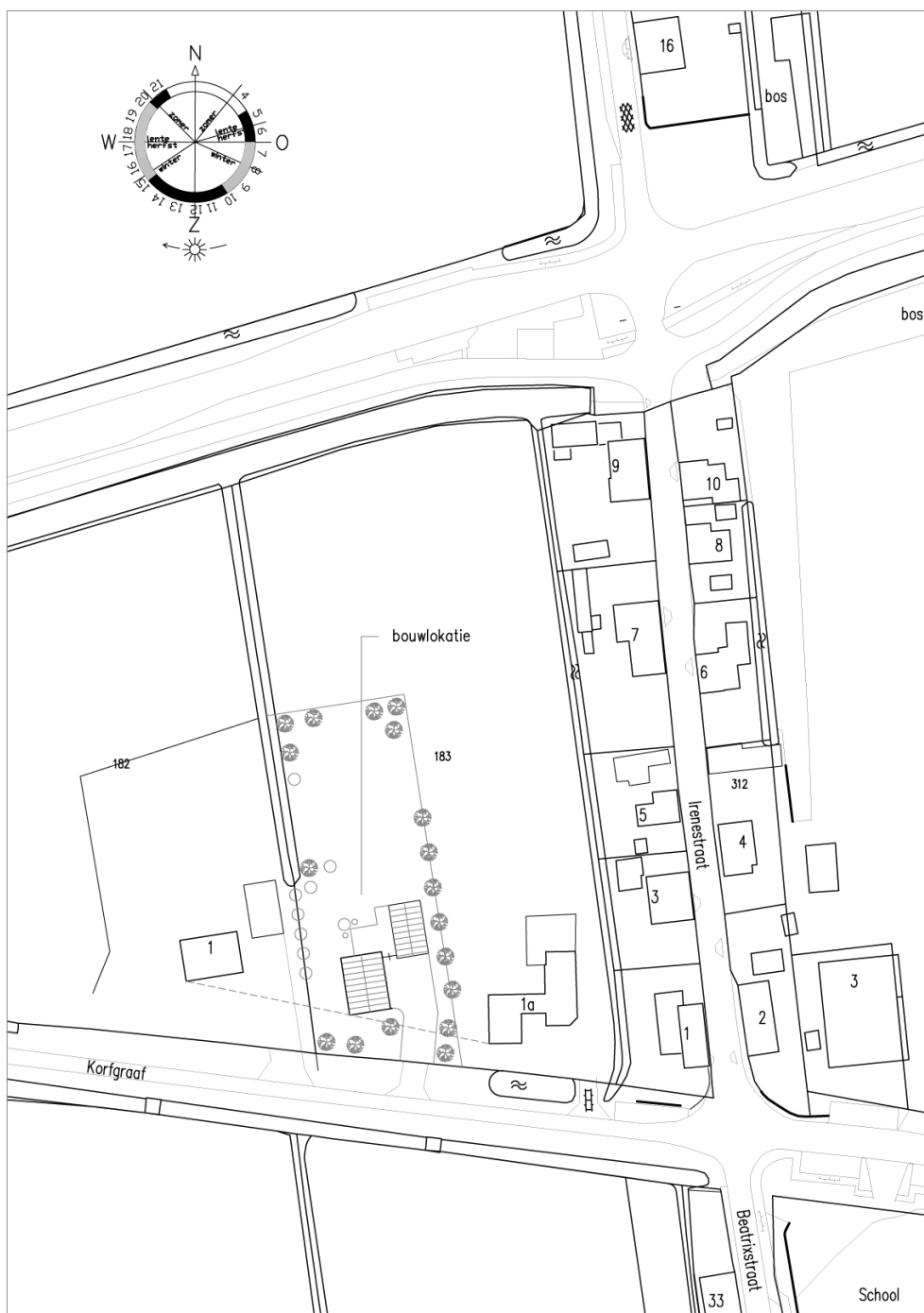
## 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het bouwplan, dat Bouwkundig Tekenburo D. van Ballegooij B.V. heeft ontwikkeld, dient hierbij als uitgangspunt.

### 3.1 Ruimtelijk

#### 3.1.1 Bebouwing

Het plan voorziet in de bouw van één nieuwe woning aan de Korfgraaf te Hellouw op een af te splitsen perceel dat thans nog deel uitmaakt van het perceel Korfgraaf 1a. Het nieuwe woonperceel is gelegen tussen Korfgraaf 1 en Korfgraaf 1a.



De nieuwe woning krijgt een maximale goothoogte van 5 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. In het komplan voor Hellouw wordt voor de belendende bestaande bebouwing eveneens een goothoogte van 5 m mogelijk gemaakt. Voor de bestaande bebouwing aan de Korfgraaf 1a geldt in dit bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 m, net als in onderhavig plan.

In Hellouw is er een afwisseling tussen bebouwing in 1 bouwlaag en 2 bouwlagen, meestal met kap. De nieuwe woning past binnen dit beeld.

De nieuwe bebouwing wordt in de rooilijn van de belendende bebouwing gesitueerd. Hierdoor ontstaat een getrapte (gestaffelde) rooilijn, waarmee het schuine beloop van de Korfgraaf ten opzichte van de richting van het bestaande slagenlandschap wordt benadrukt.

### **3.1.2 Verkeer**

#### **Ontsluiting**

De nieuwe woning zal worden ontsloten op de Korfgraaf. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen. Daarnaast zal door de beoogde ontwikkeling de hoeveelheid verkeer van en naar de locatie ook niet noemenswaardig toenemen.

#### **Parkeren**

Het plan beoogt de bouw van een nieuwe woning. Voor deze woning geldt, conform de gemeentelijke parkeernormen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Langs de weg (Korfgraaf) waar het plangebied aan gelegen is, is geen ruimte voor het realiseren van deze parkeervoorzieningen. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.

### **3.2 Functioneel**

Middels de toevoeging van een nieuwe woning krijgt het plangebied een woonfunctie. Ook de directe omgeving heeft overwegend een woonfunctie, waardoor de nieuwe woning past binnen zijn omgeving.



## 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

### 4.1 Nationaal beleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

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

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

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

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

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

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

#### *Relevantie voor het plangebied*

Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Streekplan Gelderland**

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het provinciale beleid ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren.

Onderhavig plan betreft de bouw van een nieuwe woning in de kern Hellouw, te midden van andere woningen. Het bouwinitiatief versterkt het beeld van de Korfgraaf als bebouingslint dat, ook vanuit historisch perspectief, niet ophoudt bij de Irenestraat. Hierdoor wordt de historische structuur versterkt.

In de Verordening Ruimte is de Irenestraat aangegeven als begrenzing van het stedelijk gebied. Echter vormt de bebouwing langs de Korfgraaf een voortzetting van bebouwing

langs een historisch bebouwingslint, die zich aansluitend aan het dorp voortzet ten westen van de Irenestraat. Het deel van de Korfgraaf ten westen van de Irenestraat met woonbebouwing wordt dan ook betrokken bij het komplan van Hellouw en bij het bestaand stedelijk gebied.

Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

#### **4.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Gedeputeerde Staten hebben op 3 november 2009 het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels 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 ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005.

Deze nieuwe koers leidt overigens niet tot meer regulering. Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen.

Gemeenten worden nu vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd. Onder de Wet ruimtelijke ordening is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft dit plaats gemaakt voor algemene regels. Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen. Deze algemene regels betreffen alleen onderwerpen met een duidelijk provinciaal c.q. nationaal belang.

De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat deze verordening geen beleidswijzigingen bevat.

#### **4.2.3 Woonvisie Gelderland**

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie 'Woonvisie Gelderland' opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel, deel b getiteld 'Anders wonen in de regio', is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen en is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Het KWP is in formele zin een streekplanuitwerking.

##### **Deel a: Woonbeleid met kwaliteit**

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning gebouwd wordt. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Niet

alleen wordt aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

### **Deel b: Anders wonen in de regio**

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. De provincie Gelderland is hierbij verdeeld in 6 regio's. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland. Voor regio Rivierenland gelden de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- De bouwproductie verhogen.
- Zeer veel levensloopbestendige of –liever nog- direct voor ouderen geschikte woningen bouwen.
- Locaties in of nabij voorzieningencentra vrijwel uitsluitend bestemmen voor woningen, geschikt voor ouderen.
- Herstructureringslocaties nabij stedelijke centra zoveel mogelijk benutten om het aanbod aan centrum(-stedelijk) wonen te vergroten. Dit geldt met name voor Tiel, en in mindere mate ook voor Culemborg, Geldermalsen en Zaltbommel.
- Woningplitsing en functieverandering in het buitengebied goed benutten om aan de vraag naar landelijk wonen te voldoen.
- Met name in de kleinere kernen (maar wel bij voorzieningen!) meer meergezinswoningen bouwen, aangezien juist daar het woningaanbod te eenzijdig is gericht op gezinnen met kinderen.
- Beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen, mede door kleinere woningen te bouwen.
- Meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

### **Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019**

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

- de verhouding huur - koop. 37% van de nieuw te bouwen woningen dienen in de huursector te vallen.
- betaalbare woningen. 46% van de nieuw te bouwen woningen dienen in het betaalbare segment (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) te vallen
- nultredenwoningen. 74% van de nieuw te bouwen woningen dient geschikt te zijn of geschikt gemaakt worden, waarbij ze voldoen aan de definitie van nultredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie.
- totaal aantal toe te voegen woningen. In de periode 2010-2019 worden 9.800 woningen netto toegevoegd.
- woningbouw op korte termijn. In samenspraak met de woningcorporaties wordt een lijst van uit te voeren projecten opgesteld, welke als basis zal dienen voor de minimaal te realiseren woningbouw voor de jaren 2010, 2011 en 2012.

- Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Voorliggende ontwikkeling voldoet aan een groot aantal beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de woonvisie, met name die genoemd onder deel a en is niet in strijd met het overige geformuleerde beleid.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011**

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

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

Het is niet mogelijk om alles één op één toe te passen op kleinschalige particuliere initiatieven. Het betreft hier dan ook richtlijnen. Het bouwinitiatief waarvoor onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld, versterkt het beeld van de Korfgraaf als bebouwingsslint dat, ook vanuit historisch perspectief, niet ophoudt bij de Irenestraat. Het bebouwingsslint kan worden gezien als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering en is niet in strijd met het geformuleerde beleid.

### 4.3.2 Woonvisie Neerijnen 2012-2020

De gemeente Neerijnen heeft op 28 juni 2012 de Woonvisie Neerijnen 2012-2020 vastgesteld.

Centraal in de Woonvisie staat de vraag hoe een beter evenwicht kan worden bereikt tussen het huidige planaanbod en de verwachte vraag. Die verhouding is nu behoorlijk scheef, zowel in aantallen als in soorten woningen. Dit komt voort uit het feit dat de huidige planvoorraad in de loop van de afgelopen jaren is opgebouwd en nog sterk de kenmerken vertoont van de woningmarkt uit de jaren voor de crisis. De Woonvisie gaat ervan uit dat een dergelijke situatie vooralsnog niet meer terug zal komen.

De Woonvisie rust op vier uitgangspunten:

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

De gemeentelijke planvoorraad is qua aantal voldoende om de vraag, zoals die regionaal met de provincie is afgestemd (ruimte voor 730 woningen tot 2020) te accommoderen. Kwalitatief passen echter nogal wat plannen niet bij de huidige marktsituatie, terwijl bovendien op de verdeling over de dorpen nogal wat af te dingen valt.

Uit de analyse van het huidige planaanbod (900 woningen) in de Woonvisie blijkt dat circa 440 woningen in de markt tot 2020 passen of vermoedelijk passend te maken zijn. Om de 730 woningen te halen, zullen dus plannen/locaties voor 290 woningen toegevoegd moeten worden; realiseerbaar vóór 2020. Het passend maken van plannen vraagt een grote inspanning die wij met marktpartijen zullen moeten bereiken. De gemeente acht het niet mogelijk om daar bovenop nog eens plannen voor 290 woningen op de juiste locaties van de grond te krijgen, mede gelet op de ruimtelijke mogelijkheden die zich in de gemeente voordoen. De enige mogelijkheid om toch aan die 730 woningen te komen, is het naar voren trekken van plannen, die eigenlijk pas na het jaar 2020 nodig zijn. In concreto betekent dit dat in Haaften, Waardenburg en Op-hemert meer gebouwd zal worden dan voor die dorpen alleen nodig is. Dat wordt door de gemeente niet wenselijk geacht.

Daarom wordt de prioriteit gelegd bij de passende – en passend te maken plannen ten bedrage van 440 woningen. In 2015 wordt vervolgens de bestaande situatie bezien, mede tegen de achtergrond van de heersende woningmarkt. Naar aanleiding daarvan zal het beleid zonedig worden aangepast. In de tussentijd wordt waar nodig ingespeeld op potentiële planwijzigingen en beschikbaar komende locaties.

De ontwikkeling, die middels onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt is inpasbaar in de woningbouwprogrammering van 440 woningen tot 2020.

### 3.4.4 Beleidsnota archeologie

De gemeente Neerijnen heeft in het verleden op projectbasis archeologisch onderzoek bij sloop en nieuwbouw mogelijk gemaakt. Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) d.d. 1-8-2007, neemt de gemeente Neerijnen in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kom de archeologische waarden structureel mee 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.

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

Met de vaststelling op 25 september 2008 van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad hoeft er niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gebieden met een lage verwachting worden pas vanaf één hectare onderzoeksplichtig 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 m<sup>2</sup> 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.





## 5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

### 5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk. Het onderzoeksrapport d.d. december 2011 met kenmerk BM/17186-09 is als bijlage opgenomen. Dit onderzoek leverde de volgende conclusies:

- In de bovengrond zijn de gehalten van alle parameters uit het standaardpakket beneden de AW 2000aangetroffen.
- In de kleiige ondergrond zijn de gehalten van alle parameters uit het standaardpakket beneden de AW2000 aangetroffen.
- In het grondwater is het gehalte aan barium boven de tussenwaarde aangetroffen. Voor barium komt een overschrijding van de streefwaarde standaard voor en soms wordt ook de tussenwaarde overschreden. Meestal en zo ook in dit geval is er geen aanwijsbare oorzaak en kan het gehalte als van nature verhoogd worden beschouwd. Om deze reden wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht.

#### Aanbevelingen

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het grondwater matig is verontreinigd met barium. Waarschijnlijk heeft dit een natuurlijke achtergrond. Nader onderzoek wordt niet zinvol en noodzakelijk geacht. Wel zal bij de omgevingsvergunning een beperking worden opgelegd met betrekking tot het gebruik van grondwater.

Op grond van de verkregen resultaten vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

### 5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)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.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk ter bepaling of er sprake is van een goed woon-

en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

De nog te bouwen woning aan de Korfgraaf ongenummerd (tussen nummer 1 en 1a) te Hellouw ligt in de geluidszone van Graaf Reinaldweg te Hellouw.

Voor de locatie is door Ingenieursbureau Ulehake in april 2012 een akoestisch onderzoek verricht waarin de geluidsbelasting vanwege de Graaf Reinaldweg is onderzocht. In november 2012 is een aanvullend rapport akoestisch onderzoek vervaardigd door Ingenieursbureau Ulehake, waarin de geluidsbelasting vanwege de Korfgraaf is onderzocht. Beide rapportages zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De geluidbelasting van de gevel ten gevolge van de Graaf Reinaldweg mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.

De geluidbelasting van de gevel van de woning ten gevolge van het verkeerslawaaï is berekend met behulp van standaardrekenmethode I. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens opdrachtgever en de verkeersintensiteiten volgens Regionaal Verkeersmodel van de gemeente Neerijnen.

De hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie voor de Graaf Reinaldweg is 48 dB (incl. aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de resultaten blijkt dat voor de Korfgraaf de hoogst berekende Lden 51 dB bedraagt op de

voorgevel op een hoogte van 4,5 meter, voor de toekomstige situatie. Dit is 3 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal toelaatbare waarde. Voor de toekomstige situatie zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden.

Momenteel is niet duidelijk of het advies uit het rapport advies ontsluitingsstructuur Hellouw, wordt uitgevoerd. Bij uitvoering kunnen de uitgangspunten van deze berekening veranderen, zoals snelheid van 60 km/uur naar 30 km/ uur of wegdek type etc. Dit heeft een positieve invloed op de geluidbelasting.

In het geval het slechts één woning betreft zijn geluidbeperkende maatregelen niet kosteneffectief.

Door de reconstructie van de weg zal er voor de bestaande woningen een akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn. Vermoedelijk volgt hieruit dat maatregelen moeten getroffen. De woning aan de Korfgraaf (ongenummerd, tussen nummer 1 en 1a) zal hierdoor een geluidbelasting krijgen lager dan de voorkeursgrenswaarde

De huidige verkeersintensiteiten op de Korfgraaf, ca. 70 motorvoertuigen per etmaal (voor 2022), geven aanleiding tot niveaus ruim onder de voorkeursgrenswaarde. Hier is in het onderzoek niet vanuit gegaan, vanwege de voorgenomen reconstructie.

Conclusie is dat vanwege de Korfgraaf een verzoek hogere waarde moet worden gedaan en dat er verder geen onoverkomelijke belemmeringen vanwege geluidhinder aanwezig zijn

## 5.3 Externe veiligheid

### Algemeen

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

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

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

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

### Risicovolle inrichtingen

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

### Vervoer van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Neerijnen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of na-

bij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen.

Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van 200 meter vanaf rijkswegen, spoorwegen en de Waal. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### **Leidingen**

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen.

Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

### **Conclusie**

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

## **5.4 Luchtkwaliteit**

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

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in 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 volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

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

## **5.5 Hinderlijke bedrijvigheid**

### **5.5.1 Agrarische bedrijvigheid**

In de nabijheid van het plangebied is geen agrarische bedrijvigheid gevestigd die een belemmering kan vormen voor woningbouw.

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij moet worden bepaald of de geurbelasting van (intensieve) veehouderijen het leefklimaat niet negatief beïnvloed. In opdracht van de gemeente Neerijnen is door MWH B.V. een rapportage opgesteld waaruit blijkt dat de huidige geurkwaliteit als zeer goed is te omschrijven en bij verdere groei van intensieve veehouderijen nog steeds als redelijk goed is te kwalificeren. Met betrekking tot de voorgrondbelasting van individuele bedrijven kan worden gesteld dat deze geen invloed hebben op de locatie.

### **5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid**

In de nabijheid van het plangebied is aan de Korfgraaf 8 een metaalbewerkingsbedrijf gevestigd met een loods die groter is dan 200 m<sup>2</sup>. Als dit als productieoppervlak wordt beschouwd dan is er ingevolge de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten sprake van een milieucategorie 3.2. Vanwege geluid geldt voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' een minimale afstand van 100 m tot genoemd bedrijfstype. Gezien de perifere ligging van het plangebied en het gemengd voorkomen van woonbebouwing en andere functies kan voor het plangebied en omgeving als omgevingstype 'gemengd gebied' worden aangehouden. Voor een het genoemde bedrijfstype geldt dan een minimale afstand van 50 m. Het woningbouwinitiatief ligt op meer dan 50 meter van het metaalbewerkingsbedrijf. Andere hinderlijke bedrijvigheid komt niet voor in of rond het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat er vanwege hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het woningbouwinitiatief en dat er ook geen bedrijvigheid is die in haar mogelijkheden beperkt wordt door het woningbouwinitiatief.

## **5.6 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is door IJzerman Advies in april 2012 een verkennend onderzoek (quickscan flo-

ra en fauna) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 2012335, is als separate bijlage opgenomen. De volgende conclusies werden getrokken:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige strikt beschermde soorten, zoals vleermuizen en bepaalde vogelsoorten, is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte verblijfslocaties. De locatie is niet in gebruik als verblijfs- of gebruikslocatie voor strikt beschermde soorten.

Deze quickscan geeft aan dat de kans op de aanwezigheid van beschermde soorten uiterst gering is en dat de geplande werkzaamheden geen verboden handelingen inhouden als bedoeld in de Flora- en faunawet. Derhalve bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.7 Archeologie

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

Op de Archeologische Beleidskaart is aangegeven in welke delen van de gemeente geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht en in welke delen wel onderzoek wordt gevraagd. Het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Waarde - Archeologie 4'. De met deze aanduiding aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

De werkzaamheden binnen het plangebied hebben betrekking op de bouw van één nieuwe woning. Hiermee valt het plan ver onder de genoemde maatvoering voor nader onderzoek. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Mocht er bij de werkzaamheden toch vondsten worden gedaan dan dient dit te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

## **5.8 Cultuurhistorie**

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

## **5.9 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in mei 2012 navolgende watertoets opgesteld.

### **5.9.1 Beleid en regelgeving**

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

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

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het waterplan Neerijnen gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

### 5.9.2 Locatiestudie

In de huidige situatie is de locatie aan de Korfgraaf vrijwel geheel onverhard, afgezien van de bestaande inritconstructie naar het naastgelegen perceel aan de Korfgraaf 1a. De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 1,43 m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 35 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 100 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort jonge rivierklei. Deze gronden zijn geclassificeerd als een poldervaaggrond.

Aan de oostzijde van het plangebied is een rioolwaterpersleiding van het Waterschap aanwezig. Op of rondom de gronden, waar een rioolwatertransportleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. Ter bescherming van deze rioolwaterpersleiding alsmede de bijbehorende beschermingszone is een dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Tot slot is aan de noordwestzijde en de zuidzijde van het plangebied een B-watergang aanwezig, die zowel een waterbergende als afvoerende functie heeft.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één woning met bijgebouwen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m <sup>2</sup> )*	Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )*
Dakoppervlakte bebouwing	0	180
Terreinverharding	220	250
Onverhard terrein	1.915	1.705
Totaal	2.135	2.135

*\*indicatieve maatvoering*

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 210 m<sup>2</sup> tot gevolg hebben.

### 5.9.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Voor plannen met meer dan 500 m<sup>2</sup> toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m<sup>2</sup> toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig.



Het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 210 m<sup>2</sup>. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de Digitale Watertoets van het Waterschap Rivierenland.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden riooleringssysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Gezien de situering nabij een B-watergang, alsmede de ligging van een riooloverstort nabij het plangebied, dient de normale watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd worden.

#### **5.10 Kabels en leidingen**

Door het plangebied loopt een rioolleiding. Deze rioolleiding heeft een beschermingszone van 2,5 m aan weerszijden ten opzichte van de hartlijn. Deze leiding met beschermingszone is als dubbelbestemming opgenomen in de regels en verbeelding bij dit bestemmingsplan.

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



## 6 Juridische planopzet

### 6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart). 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.

### 6.2 Bestemmingen

#### 6.2.1 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Tevens zijn de gronden bestemd voor 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. De bebouwingsregels voor deze erkers en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

#### 6.2.2 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, en aanbouwen en bijgebouwen.

Onder stringente 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.

#### 6.2.3 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.



# 7 Haalbaarheid

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

## 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 anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Daarnaast wordt er ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

## 7.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Korfgraaf te Hellouw' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Na het vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

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



# 8 Bronnen

## 8.1 Boeken en rapporten

- Provincie Gelderland: *Streekplan Gelderland 2005*.
- Provincie Gelderland: *Ruimtelijke Verordening Gelderland*.
- Provincie Gelderland: *Woonvisie Gelderland*.
- Gemeente Neerijnen: *Visie Wonen en Werken 2002-2011*
- Gemeente Neerijnen: *Woonvisie Neerijnen 2010-2025*
- Gemeente Neerijnen: *Welstandsnota*
- Topografische Dienst: *Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000, Emmen, 2000*.
- Uitgeverij Nieuwland: *Grote Historische Atlas Gelderland, schaal 1:25.000, Tilburg, 2005*.

## 8.2 Websites

- [www.bing.com](http://www.bing.com)
- [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)