

GEMEENTE RIJNWAARDEN

**Bestemmingsplan
Vierkenshof 2006**

**Gewijzigd vastgesteld
Februari 2008**



1.	INLEIDING	2
2.	HET BELEIDSKADER.....	4
2.1.	VOORGESCHIEDENIS LOCATIEKEUZE.....	4
2.2.	HET PROVINCIALE EN REGIONALE BELEID.....	4
3.	HET WONINGBOUWPROGRAMMA	6
4.	STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN.....	8
5.	VERKEERS- EN VERVOERSASPECTEN	12
6.	WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN.....	13
7.	WAARDEN VAN DE OMGEVING	16
7.1.	LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	16
7.2.	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	16
7.3.	ECOLOGISCHE WAARDEN	17
8.	OVERIGE MILIEUASPECTEN.....	19
8.2.	BODEM	19
8.3.	MILIEUZONERING	20
8.4.	LUCHTKWALITEIT	21
8.5.	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID INRICHTINGEN	21
9.	DE PLANREGELING IN HOOFDLIJNEN	24
9.1.	TOELICHTING OP DE PLANKAARTEN	24
9.2.	TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN	25
9.2.1.	Inleidende bepalingen	25
9.2.2.	Bestemmingsbepalingen	25
10.	PLANECONOMISCHE ASPECTEN.....	29
11.	INSPRAAK EN OVERLEG	30
11.1.	INSPRAAK	30
11.2.	OVERLEG	33

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan Vierkenshof 2006 biedt de planologische en de juridische basis voor de wijziging van het stedenbouwkundige plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Vierkenshof 2002. Dat bestemmingsplan werd in 2002 in procedure gebracht en is op 18 mei 2004 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd (Besluit nr RE2003.281).

Het plan Vierkenshof 2002 was het startpunt van de 2^{de} fase van de wijk Vierkenshof en voorzag in de bouw van 66 woningen. Twintig daarvan zijn aan de gemeente toegewezen in het kader van de zogenaamde Ruimte voor ruimteregeling (compensatieregeling voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven en veehouderijbedrijfstakingen). Achttien woningen daarvan zullen worden gebouwd in aansluiting op het zuidelijke deel van de wijk dat tijdens de 1^{ste} bouwphase in de jaren 2000-2002 gerealiseerd is. Met de bouw van deze woningen wordt in de loop van 2006 gestart.

Voor vijftien van deze woningen blijft het bestemmingsplan Vierkenshof 2002 van kracht omdat het stedenbouwkundige plan voor deze woningen ongewijzigd blijft. Voor drie woningen is een herziening opgesteld, te weten: Vierkenshof 2002; 1e partiële herziening 2005. Dat verklaart waarom het zuidelijke deel van het plangebied van het bestemmingsplan Vierkenshof 2002 en de 1e partiële herziening hiervan buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan Vierkenshof 2006 is gelaten.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 Bro, in juli 2006 al eens ter advisering voorgelegd aan de overlegpartners. De adviezen over dit plan waren positief. Korthedshalve wordt hiervoor ook verwezen naar hoofdstuk 11.

De toelichting van dit bestemmingsplan begint met een uiteenzetting over het beleidskader van dit plan. In dat verband wordt aandacht besteed aan het woningbouwprogramma. Vervolgens komen de stedenbouwkundige, de waterhuishoudkundige aspecten, de ecologische en de milieukundige aspecten aan de

orde. De toelichting wordt afgerond met paragrafen over de gekozen planregeling en het planeconomische aspect.

2. HET BELEIDSKADER

2.1. VOORGESCHIEDENIS LOCATIEKEUZE

De keuze voor de bouwlocatie Vierkenshof is in het bestemmingsplan Vierkenshof 2002 en de daaraan ten grondslag liggende beleidsdocumenten uitgebreid verantwoord. Zo is de keuze voor de bouwlocatie vastgelegd in de "Ontwikkelingsvisie 's-Gravenwaard" uit 1996. De locatie is verder als grootschalige bouwlocatie opgenomen in het Regionaal Structuurplan van de KAN-regio (1997) dat een nadere regionale concretisering vormde van het toenmalige streekplan voor Gelderland (uit 1996).

2.2. HET PROVINCIALE EN REGIONALE BELEID

Het provinciale beleid is er sinds juni 2000 op gericht om zo efficiënt mogelijk met de ruimte om te gaan die noodzakelijk is voor de bouw van nieuwe woon- en de bedrijfsbebouwing. De gemeenten dienen eerst te zoeken naar bouwlocaties binnen de contour van de bestaande kernen alvorens nieuwe uitbreidinglocaties in ontwikkeling te brengen. Verder moet meer aandacht besteed worden aan de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe bouwprojecten.

Het nieuwe provinciale beleid was voor veel gemeenten aanleiding om een visie te ontwikkelen op nieuwbouwlocaties van woningen en bedrijven in de gemeente (de zogenaamde visies voor wonen en werken). De gemeente Rijnwaarden heeft in 2003 zo'n visie ontwikkeld in de vorm van een Kernnota (vastgesteld op 2 september 2003). In die nota is ook de Vierkenshof als nieuwbouwlocatie opgenomen.

In het kader van het streekplan Gelderland 2005 is dit beleid in gewijzigde vorm voortgezet. De belangrijkste wijziging is dat de regio een belangrijke rol zal spelen bij het bepalen van nieuwe uitbreidingslocaties van de deelnemende gemeenten.

In 2004 bleek dat binnen het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) een grote behoefte was ontstaan aan nieuwe woningen. De KAN-raad besloot dat de regiogemeenten voor de komende jaren niet meer beperkt moesten worden met betrekking tot de aantallen te bouwen woningen. Voorwaarde was wel dat er voldoende betaalbare woningen moesten worden gebouwd voor de doelgroepen van het sociale woningbouwbeleid, te weten jongeren en senioren. Een andere voorwaarde was dat de woningen zouden worden

gebouwd binnen bepaalde ruimtelijke grenzen die op de kaart werden vastgelegd, de zogenaamde "woningbouwconcessies". Deze woningbouwconcessies omsluiten het bestaand bebouwd gebied en de plangebieden van de uitbreidingsplannen waarvan de provincie het bestemmingsplan heeft goedgekeurd.

Om de bouw van voldoende betaalbare woningen te garanderen werd bepaald dat minstens 50% van de nieuwe woningen binnen de categorieën: sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen moest vallen. In de uitbreidingswijken diende het percentage betaalbare woningen echter 90% te bedragen.

Het KAN heeft de woningbouwconcessies met de gemeenten afgesloten voor een periode van vijf jaar. Voor de te ontwikkelen locaties dienen de normale wettelijke procedures te worden gevolgd met de gebruikelijke afwegingen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening en de geldende regelgeving. De provincie deed de toezegging dat zij de betreffende plannen voortvarend en globaal zou toetsen teneinde de gewenste tempoversnelling van de woningbouw niet te frustreren.

De woningbouwconcessie die rondom de kernen Lobith en Tolkamer is getrokken omsluit tevens het plangebied van het bestemmingsplan Vierkenshof 2002. Het woningmarktonderzoek (dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd) komt tot de conclusie dat op de middellange termijn (circa 4 jaar) in de gemeente plusminus 550 woningen moeten worden gebouwd om goed te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. In het onderzoek wordt een grote vraag naar huurwoningen voor senioren geconstateerd (ruim 300). Verder is er een grote behoefte aan goedkope appartementen voor starters (50). In de koopsector is een aanzienlijk tekort aan dure eengezinswoningen (ongeveer 135) en appartementen voor ouderen (circa 100).

3. HET WONINGBOUWPROGRAMMA

Het merendeel van de woningen moet worden gebouwd in de kernen Lobith en Tolkamer. De geïnventariseerde inbreidingslocaties in deze kernen bieden te weinig ruimte voor het snel op gang brengen van grote bouwstroom, zoals die gewenst is op basis van woningbouwbeleid van het KAN. Alleen de locatie Vierkenshof is daar geschikt voor, en wel om de volgende redenen.

- Er is voldoende grond beschikbaar.
- De keuze voor de locatie is in planologische zin erkend door de hogere overheid en vastgelegd in een goedgekeurd bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundige plan van 2002 (zie bladzijde 6) was gebaseerd op een bouwprogramma, bestaande uit vrijstaande en dubbele koopwoningen in het dure bouwsegment. Dit bouwprogramma bevatte echter geen goedkope woningen en sluit daarom niet meer aan op het nieuwe bouwconcessiebeleid van het KAN. Daarom is gekozen voor een gevarieerder bouwprogramma met een ruime keuze aan koop- en huurwoningen in de lagere prijsklassen.

Het op de volgende bladzijde weergegeven woningbouwprogramma past binnen het woonbeleid van de gemeente. Bij het voorliggende woningbouwprogramma moet woningbouwprogramma worden opgemerkt dat dit plan ook de 18 woningen omvat die nu gebouwd worden op basis van bestemmingsplan Vierkenshof 2002.

Het woningbouwprogramma kan wijzigen als gevolg van onvoorziene ontwikkelingen op de woningmarkt of op basis van overwegingen van planexploitatie. Deze wens tot flexibiliteit is vertaald in de gekozen planvorm met een vrijstellingsbevoegdheid om de bebouwingsklassen onderling uitwisselbaar te maken, met uitzondering van de appartementen.

Zo is het bestemmingsplan voorzien van een mogelijkheid om de bebouwingsklassen uit te wisselen met uitzondering van appartementen. Om een zekere ruimtelijke diversiteit te garanderen gelden daarbij de volgende randvoorwaarden.

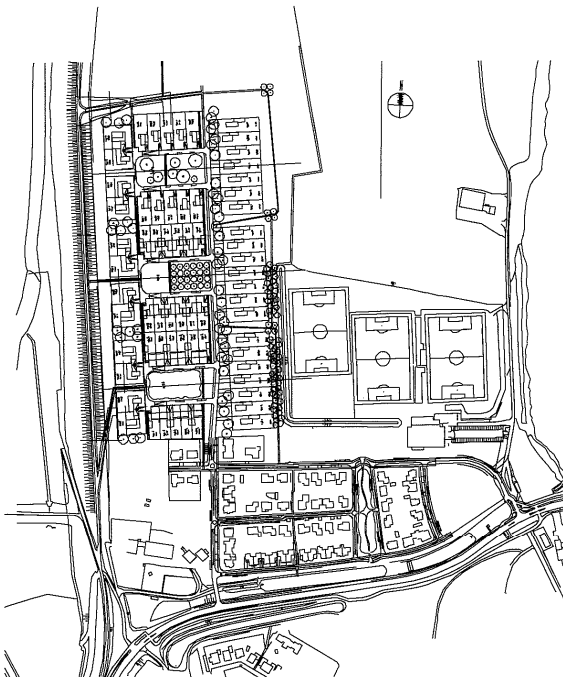
Het woningbouwprogramma omvat in zijn maximale varianten de volgende woningtypen en aantallen.

Woningtype	Aantallen
Vrijstaand (achter de dijk bij de Bijland)	8
Vrijstaand (binnen de verschillende woningbouwblokken)	18
Twee onder één kap	32
Rijtjeswoningen (in rijen van 3, 4 en 5)	81
Appartementen (in het gebouw in de noordwest hoek van het plangebied)	21
Totaal	160

De 81 geplande rijtjeswoningen bestaan uit koop- en huurwoningen in de lagere prijsklassen. Een deel van deze woningen is speciaal bestemd voor senioren. De overige woningen - vrijstaande woningen, dubbele woningen en appartementen - vallen in de middelhoge en hogere prijsklassen.

4. STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN

De onderstaande tekening en de tekening op de volgende bladzijde geven een beeld van de stedenbouwkundige inrichting van het nieuwe woongebied op basis van het bestemmingsplan uit 2002 en op basis van het nieuwe bestemmingsplan



Het verkavelingsplan uit 2002

Als men het huidige woonprogramma vergelijkt met het verkavelingsplan valt op dat enerzijds het nieuwe stedenbouwkundige plan een aanmerkelijke verdichting van de bebouwing met zich meebrengt, anderzijds verandert de verhouding openbaar/particulier uitgeefbare grond weinig. De verdichting heeft met name betrekking op het verkleinen van de bouwpercelen en de wijzigingen in de bebouwingsklassen.

De hoofdlijnen van het stedenbouwkundige plan uit 2002 blijven echter intact.

Het nieuwe woongebied wordt ontsloten door de reeds bestaande noord-zuid verbinding met de Zwarteweg. Deze straat vormt de belangrijkste ruimtelijke drager van het stedenbouwkundige plan. Deze ruimtelijke functie wordt geaccentueerd door groenstroken met laanbomen. Net als bij het oude plan wordt de wijk aan de westkant achter de dijk langs de Bijland afgesloten door een serie grote alleenstaande villa's met aan de noordzijde een begrenzing in de vorm van een appartementengebouw met maximaal 21 appartementen in maximaal 7 bouwlagen met daaronder een basement voor parkeren en bergingen. Ook de hoven in het middendeel van het plangebied zijn teruggekeerd.

De gewenste verdichting van de wijk wordt bereikt door de maat van deze hoven te halveren en de bebouwing te concentreren rondom 3 in plaats van 2 hoven. Verder hebben de vrijstaande en de dubbele woningen rondom deze hoven grotendeels plaatsgemaakt voor aaneen gebouwde series van 3 en 4 woningen.

In het plan uit 2002 is langs de oostzijde van de hoofdonthutingsweg een rij vrijstaande woningen gepland. In het nieuwe plan wordt dit gebied dichter bebouwd en wordt het grootste deel van dit gebied ingenomen door twee bouwblokken met rijtjeswoningen, dubbele woningen en een aantal vrijstaande woningen. Deze bouwblokken worden ontsloten door extra straten.

Net als in het plan uit 2002 worden de woningen rondom de hoven voorzien van een plint en worden er in de hoven voor de afvoer van het regenwater wadi's aangelegd (zie ook waterhuishoudkundige aspecten). Verder wordt ook in het nieuwe plan langs de oost- en noordrand van de wijk een wandelpad aangelegd dat loopt vanaf de Middelweert (straat in het reeds gebouwde deel van Vierkenshof) naar de 's-Gravenwaardsedam. Dit wandelpad wordt niet verhard.

Bij het bouwen van woningen zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Daarnaast is bij de verkaveling rekening gehouden met de loop van de zon: zo veel mogelijk woningen zijn noord-zuid georiënteerd.

Het beeldkwaliteitsplan

Vierkenshof II is het vervolg op de 1e fase van Vierkenshof welke in 1999 - 2000 is gerealiseerd. Op dit moment wordt gewerkt aan de verdere invulling van het resterende deel van Vierkenshof II te Tolkamer. Hierbij gaat het om de woningen aan de weg de Vierkenshof, de daaraan parallel lopende weg aan de zijde van de sportvelden en het meest noordelijke blok.

De projectontwikkelaar is voornemens om in totaal ook kavels aan particulieren uit te geven. Hierbij gaat het om 12 kavels voor een vrijstaande woning en 2 kavels voor een dubbel woonhuis.

Niet alleen vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk vooraf een kader te scheppen welke typologie woning waar gerealiseerd kan worden. Zo is het vanuit welstand zelfs noodzakelijk. Belangrijkste reden is echter dat een koper van een kavel vooraf weet wat de toetsingskaders zijn.

Naast de uit te geven kavels zal in het najaar van 2007 ook gestart worden met de verdere ontwikkeling van de projectmatige woningen (zowel rijwoningen als 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen) in het plangebied. Ook voor deze woningen is het wenselijk kaders te scheppen om een eenheid te realiseren in de totale wijk.

- Vierkenshof 1e fase

De 1e fase van Vierkenshof bestond uitsluitend uit de uitgifte van vrije kavels. Voor deze fase waarin sprake is van projectmatige bouw en vrije bouw is dan ook een beeldkwaliteitsplan gemaakt.

Op 19 oktober 1999 heeft het college het beeldkwaliteitsplan voor de 1e fase van Vierkenshof vastgesteld. De raad heeft het beeldkwaliteitsplan nooit vastgesteld omdat het de bedoeling was dit tegelijkertijd met het bestemmingsplan te laten doen en het

bestemmingsplan is nooit ter vaststelling aan de raad aangeboden. Uiteindelijk is de 1e fase middels een vrijstelling ex artikel 19 WRO gerealiseerd

Het beeldkwaliteitplan is globaal van opzet en bij het overgrote deel van de kavels is sprake van beperkte beeldkwaliteitseisen. Alleen op de meest belangrijke plekken is de lat hoger gelegd. Het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan van de 1e fase van Vierkenshof.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen richtlijnen hebben betrekking op de basisvorm van de woningen, de architectuur en het materiaalgebruik

Het beeldkwaliteitsplan vormt naast het bestemmingsplan een toetsingskader voor de bouwplannen

5. VERKEERS- EN VERVOERSASPECTEN

Zoals boven aangegeven wordt de nieuwe uitbreiding ontsloten vanaf de Zwarteweg. De wijk wordt om redenen van verkeersveiligheid in zijn geheel als verblijfsgebied ingericht. Het streven is erop gericht om het groene karakter van het openbare gebied zoveel mogelijk te bewaren. Daarom is in de planvoorschriften de bepaling opgenomen dat op de woonerven van de vrijstaande en de dubbele woningen minimaal voor 2 auto's parkeerruimte aanwezig moet zijn. Voor de rijtjeswoningen is deze norm onhaalbaar. Daarom is voor deze woningen de bepaling opgenomen dat er gemiddeld minimaal voor 1,5 auto's parkeerruimte langs de openbare weg beschikbaar moet zijn. Deze normen zijn ontleend aan de publicatie "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering" van het CROW (maart 2004).

Het grootste deel van de forensen uit de wijk verplaatst zich per auto. Voor de schoolgaande jeugd en de ouderen is het openbare vervoer echter van groot belang. Vandaar dat hierop nader wordt ingegaan. Tolkamer is middels een aantal busdiensten verbonden met Zevenaar en Arnhem. De betreffende diensten ontsluiten in wisselende frequentie ook Lobith, Pannerden, Herwen en Aerd. De bijbehorende bushaltes in Tolkamer bevinden zich op loopafstand van de wijk Vierkenshof. Verder is er een particuliere taxibusdienst. De taxibus rijdt zeven dagen in de week, een aantal malen per dag vanuit Tolkamer naar Zevenaar en vice versa. De route loopt via Tolkamer, Lobith, Herwen, Aerd, Pannerden, Zevenaar (station) naar Zevenaar (ziekenhuis). De bus rijdt niet alleen langs de vaste bushaltes maar haalt ook mensen thuis op als daar behoefte naar is. Naast deze vaste ritten wordt er tijdens de werkweek en op zon- en feestdagen een aantal "vraagafhankelijke" ritten gereden. Deze ritten vinden plaats binnen de grenzen van de gemeente Rijnwaarden en Zevenaar.

6. WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN

Voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk. In het kader van de watertoets heeft er overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder.

De relevante thema's zijn hieronder benoemd en het resultaat van het overleg is in deze paragraaf verwerkt.¹

Waterhuishoudkundige situatie

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het Skippymeer met een waterpeil van maximaal 11,4 m +NAP. Ten oosten van het plangebied ligt een sloot die in verbinding staat met dit meer. Het regenwater van dakoppervlakken en wegen mag via deze sloot op het meer worden geloosd. Voordat het water geloosd wordt op het oppervlaktewater dient het water een zogenaamd filter te passeren (een bodempassage).

Veiligheid

De gronden binnen het plangebied voor zover deze zijn gesitueerd binnen de beschermingszone van de primaire waterkering 's-Gravenwaardsedam zijn mede bestemd voor "waterkeringsdoeleinden" en zijn als zodanig op de plankaart aangeduid. Door middel van deze dubbelbestemming wordt een voorrangregeling gecreëerd met het oog op de bescherming van het veiligheidsniveau.

De 's-Gravenwaardsedam is een hoofdwaterkering. Om die te kunnen beschermen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen een zone van minimaal 10 meter, te meten vanaf de binnentoe van de dijk. Een eventuele onderkeldering van een gebouw mag niet plaatsvinden op een afstand van minimaal 16 meter uit de binnentoe van de dijk. Bij de situering van de woningen achter de dijk is met deze afstandsnormen rekening gehouden.

Wateroverlast

Bij een hoge waterstand in de Rijn stijgt het grondwaterpeil in het gebied en is bemaling noodzakelijk. Hoge waterstanden hebben in de afgelopen vijftig jaar echter nog niet geleid tot merkbare wateroverlast. Het water levert derhalve geen belemmeringen op

¹ Tabel met thema's i h k v de watertoets is als bijlage bij het plan gevoegd.

voor de verdere ontwikkeling van het gebied als woongebied, terwijl de bodemomstandigheden gunstige voorwaarden scheppen voor woningbouw.

Het areaal verhard oppervlak dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Schoon hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. De infiltratievoorzieningen zullen bestaan uit wadi's.

Tauw heeft voor het plangebied een geactualiseerd ontwateringsplan opgesteld. Het ontwateringsplan is aangepast aan de huidige inzichten (meer woningen, meer inwoners, meer afvalwater, meer verhardoppervlak, etcetera).

De uitgangspunten van het ontwateringsplan - zoals dat in 2003 is opgesteld - door gelden nog onverkort en is - evenals het nieuwe rapport - als bijlage bij het plan gevoegd.

Maaiveldhoogtes

Het planpeil ((putdekselniveau) in fase 2 ligt op 13,75 m+NAP in het oosten, 14,00 m+NAP in het midden en op 14,25 m+NAP in het westen van het plangebied.

De bodemopbouw

De bovenste grondlaag, de deklaag, is 2,5 tot 4 meter dik en bestaat uit klei en silthoudend zand. Daaronder bevindt zich tot een diepte van 10,5 tot 13 meter het eerste watervoerende pakket, bestaande uit grof zand. Dit pakket ligt op een basis van klei en veenhoudende lagen. Het grootste deel van gebied heeft een grondwaterstand die niet hoger komt dan 80 cm beneden het maaiveld (grondwatertrap VII).

Riolering

In het nieuwe woongebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het "schone" regenwater wordt niet meer afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinrichting, maar zal in het gebied zelf worden geïnfiltreerd, zoals hierboven reeds is vermeld. Het huishoudelijk afvalwater en het relatief vuile regenwater van de drukkeren wegen wordt wel direct via het riool naar de RWZI afgevoerd. Een kopie van het rioleringsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

In het ontwateringsplan van Tauw is toe te passen rioleringsstelsel bepaald en doorgerekend.

Bodemdaling

Zie bodemonderzoek.

Grondwateroverlast

De ligging van het plangebied nabij een primaire waterkering betekent dat het gebied kwelgevoelig is. In verband hiermee wordt de initiatiefnemers/aannemers aanbevolen bij voorkeur kruipruimteloos te bouwen. Over de ophoging van het terrein zijn in het verleden al afspraken gemaakt. Lokaal kan enige hinder worden ondervonden door schoon hemelwater niet via het rioolstelsel af te voeren.

Zoals boven vermeld worden de woningen rondom de hoven van een plint voorzien. Daardoor liggen de vloeren hoger dan het maaiveld en is het bouwen van kruipruimten niet nodig. Voor die verhoogde bouw is mede gekozen om te voorkomen dat er op de begane grond ooit sprake kan zijn van vochtoverlast. Door de wadi's kunnen in het gebied immers hogere grondwaterstanden optreden.

Om zoveel mogelijk water in de bodem te kunnen laten infiltreren wordt er verder naar gestreefd om het verharde oppervlak in het woongebied te beperken en, waar mogelijk, open verharding toe te passen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Het plangebied ligt in een regionaal hydrologisch beïnvloedingsgebied. Dat wil zeggen dat er door het waterschap aanvullende eisen worden gesteld aan de lozingen op het oppervlaktewater.

Grondwaterkwaliteit

Negatieve effecten mogen niet ontstaan vanwege de ligging in een hydrologisch beïnvloedingsgebied.

Inrichting en beheer

De wadi's worden voorzien van slokops, die in verbinding worden gebracht met de bestaande watergang aan de oostzijde van het plangebied, ter hoogte van de voetbalvelden. De gemeente zorgt voor een goede waterafvoer tot aan het lozingspunt op het Skippymeer.

7. WAARDEN VAN DE OMGEVING

7.1. LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Zoals in het vigerende bestemmingsplan reeds is vermeld dient bij ingrepen in de 's-Gravenwaard waar mogelijk rekening gehouden te worden met de aanwezige landschappelijke, aardwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden omdat het gebied in de afgelopen 100 jaar slechts in geringe mate veranderd is. Daarom is in deze paragraaf aandacht besteed aan de wijze waarop het voorliggende bestemmingsplan op deze waarden inspeelt.

Het landschapsbeeld van het plangebied wordt sterk bepaald door de noord-zuidlopende dijk, de boomgaarden, de haagbeplanting van een aantal noord-zuid gerichte perceelsranden en de groensingel rondom het sportcomplex. De noord-zuid richting van de hoofdontsluitingsweg en de begeleidende laanbeplanting vormt de ruimtelijke "vertaling" van het oorspronkelijke landschap in de stedenbouwkundige inrichting van het nieuwe woongebied.

Binnen het plangebied zijn geen duidelijke sporen meer aanwezig van de vorming van het land door de rivier. Mogelijke sporen zijn in het verleden reeds uitgewist doordat een groot deel van de bodem in de laatste decennia vergraven is ten behoeve van de winning van klei.

7.2. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

In zijn algemeenheid heeft de 's-Gravenwaard een grote archeologische verwachtingswaarde. Daarom is door RAAP (rapport 494, 01-10-1999, opgenomen als bijlage) voor het nieuwe woongebied een zogenaamde Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI, bodemkarterend onderzoek) uitgevoerd teneinde een beeld te krijgen van de lokale archeologische verwachtingswaarde. De conclusie uit het rapport is de volgende (zie blz.14).

"In het plangebied 's-Gravenwaard bestaat de ondergrond mogelijk uit oude oeverafzettingen die afgedekt zijn door (post)midleleeuwse afzettingen van de Waal. Op en in de top van deze ouder oeverafzetting konden bewoningssporen uit de IJzertijd tot

en met de middeleeuwen verwacht worden. Tijdens het karterend onderzoek zijn in één boring (boring 70) enkele brokjes houtskool aangetroffen in de top van de oeverafzetting. Tijdens de controleboringen zijn echter geen andere archeologische indicatoren gevonden. De aanwezigheid van enkele stukjes houtskool in één boring wordt niet voldoende geacht om te kunnen spreken van een archeologische vindplaats. Derhalve worden er geen aanbevelingen gedaan voor verder archeologisch onderzoek”.

7.3. ECOLOGISCHE WAARDEN

De woningbouwlocatie grenst direct aan de Speciale beschermingszone (SBZ) Gelderse Poort zoals aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn en aangemeld in het kader van de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen bepalen dat van elk project of plan dat niet direct verband houdt of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, een 'passende' beoordeling moet worden gemaakt waarbij rekening gehouden moet worden houdend met de doelstelling die voor het gehele gebied is geformuleerd. Het is de gewoonte om voorafgaand aan deze uitgebreide beoordeling te onderzoeken of er met betrekking tot het initiatief überhaupt habitattypen, vogels en andere soorten, waarvoor de SBZ is bedoeld ("richtlijnsoorten") in het geding zijn. Een dergelijk verkennend onderzoek, is uitgevoerd in februari 2007 en de resultaten hiervan zijn als bijlage bij dit plan opgenomen.

De Flora- en Faunawet

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat voor alle aanwezige, of mogelijk aanwezige soorten geldt dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet vereist.

De Natuurbeschermingswet

Voorts blijkt dat er geen effecten zijn te verwachten op broedvogels, habitattypen of op habitatsoorten. Mogelijk dat er effect kan optreden door extra lichtval op de plas voor ganzen die in de winter de nacht doorbrengen op de Bijland.

In verband hiermee is in mei 2007 nader lichtonderzoek verricht naar de mogelijke effecten van de verlichting vanuit Vierkenshof op kwalificerende en andere vogelsoorten in de Bijland en omgeving.

De conclusies van het onderzoek valt in twee delen uiteen:

1. conclusies betreffende het Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Het onderzoek heeft zich hierbij gericht op de bestaande bebouwing, de geplande woningen (laag- en hoogbouw), de bestaande en vernieuwde sportveldverlichting. De verlichting van de hoogbouw zal wellicht enig risico kunnen betekenen voor de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijnsoorten. Er is echter geen reden om te veronderstellen dat dit risico significant zal zijn.
Variant 2 van de voorgestelde vernieuwing van de sportveldverlichting beperkt het risico het meest. Het effect op de beschermde soorten zal naar alle waarschijnlijkheid niet significant zijn.
2. conclusies betreffende 's Gravenwaard. Van de verlichting worden geen significante effecten verwacht op de beschermde soorten in het gebied.

In het onderzoekrapport wordt een aantal aanbevelingen gedaan, die betrekking hebben op variant II uit het rapport, waarvan hieronder de 2 belangrijkste zijn opgenomen:

- het verdient aanbeveling de bestaande verlichting zo spoedig mogelijk te vervangen door de door Aldeco als variant II voorgestelde verlichting;
- het verdient aanbeveling de serviceverlichting van de hoogbouw te situeren aan de van de plas afgewende zijde van het flatgebouw.

Voor een uitgebreide beschrijving van alle conclusies en aanbevelingen wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen.

De gemeente heeft inmiddels opdracht gegeven voor de aanpassing van de verlichting, zoals beschreven in de aanbevelingen van variant II.

De serviceverlichting zal zodanig worden geplaatst dat geen uitstraling plaatsvindt richting de 's-Gravenwaardsedijk.

Overigens zijn er ook geen plannen om de 's-Gravenwaardsedijk te verlichten.

8. OVERIGE MILIEUASPECTEN

8.1. GELUID

Verkeerslawaaï

De wijk Vierkenshof 2de fase wordt ingericht als 30 km-zone. Het verkeerslawaaï van het verkeer in de wijk zal tengevolge van deze verkeersmaatregel zodanig beperkt zijn dat er geen onderzoek hoeft te worden verricht. Ten oosten van de Vierkenshof loopt de Batavenweg en aan de zuidzijde de Zwarteweg. De nieuwe wijk ligt buiten de aandachtszones voor het verkeerslawaaï ex Wet geluidhinder welke gelden voor beide wegen. De afstand van de wijkontsluitingsweg (de Zwarteweg), waar maximaal 50 km/u mag worden gereden, tot de dichtstbijzijnde woning in Vierkenshof II bedraagt namelijk 300 meter en de afstand van de Batavenweg (max. 60 km/u) tot de meest nabijgelegen woning bedraagt circa 420 meter.

Speedbootbaan De Bijland

De speedbootbaan is door middel van twee boeien gemarkeerd en is gelegen aan de oostzijde van de waterplas de Bijland. De speedbootbaan wordt gebruikt door een vaste groep gebruikers waaronder een waterski- en slalomvereniging. De bestuurders van de boten beschikken over een vaarbewijs en een zogenaamd Bijlandbewijs om gebruik te mogen maken van de baan. Het aantal Bijlandbewijzen dat jaarlijks wordt uitgegeven bedraagt circa 150. Het recreatief gebruik van de speedbootbaan gedurende een beperkte periode van het seizoen is extensief van karakter waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu achter de 's-Gravenwaardsdijk.

8.2. BODEM

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In verband hiermee is in april 2006 een verkennend onderzoek, projectnummer 14135, verricht naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de geplande nieuwbouw. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen het gebruik van de gronden voor "wonen". In de bijlage is een kopie van het bodemonderzoeksrapport toegevoegd.

8.3. MILIEUZONERING

De afstand tussen het sportcomplex en de meest nabijgelegen gevel van de woningen in het nieuwe woongebied bedraagt circa 30 meter, dat is minder dan de indicatieve afstand van 50 meter volgens de daarvoor geldende normen (zie de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG). In verband hiermee is onderzoek verricht naar de mogelijke geluid- en lichthinder. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat het equivalente geluidsniveau wordt overschreden als gevolg van muziek. In verband hiermee is een procedure gestart om de akoestische situatie rondom de sportaccommodatie te verbeteren. Dit heeft geresulteerd in het opleggen van een nadere eis op grond van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen. In opdracht van de gemeente is ook een lichttechnisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten hiervan blijkt dat bij doorberekening van de verschillende varianten (een deel van) de armaturen vervangen dienen te worden. De gelijkmatigheid van de lichtverdeling kan worden bereikt door een andere positionering en hoogte van de lichtmasten. Een kopie van deze onderzoeken is als bijlage bij het plan gevoegd.

Zoals al eerder is vermeld is hieraan gevolg gegeven waarbij de armaturen worden vervangen.

Ten aanzien van de voorgeschreven afstandsnorm wordt opgemerkt dat matiging van deze afstand - zoals opgenomen op de plankaart - gerechtvaardigd is omdat de betreffende voetbalvoorzieningen extensief worden gebruikt door kleine lokale voetbalvereniging waardoor de kans op incidentele hinder klein wordt geacht. Voorts zullen de in de onderzoeken voorgestelde maatregelen een positieve bijdrage leveren aan de verbetering van het woon- en leefklimaat.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de aanwezigheid van de bestaande geluidswal tussen de geplande woningen en het sportcomplex een gunstig effect heeft op de geluidshinder.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan een fruitboomgaard. Een aantal woningen in het oostelijke deel van het plangebied valt binnen de spuitzone voor bestrijdingsmiddelen die rondom deze boomgaard in acht moet worden genomen. Voor dit gebied geldt voorlopig een bouwverbod zodat er geen woningen of bijgebouwen kunnen worden gebouwd. Dat bouwverbod komt van rechtswege te vervallen als kan worden aangetoond dat het gebruik van deze grond voor de fruitteelt beëindigd is.

8.4. LUCHTKWALITEIT

Het Besluit luchtkwaliteit is in 2001 in werking getreden en in 2005 vervangen door het Besluit luchtkwaliteit 2005. De luchtkwaliteit is de som van de bijdrage door verkeer, industrie en achtergrond. Voor verschillende stoffen waaronder stikstofoxiden en fijn stof, zijn grenswaarden en plandempels in het Besluit opgenomen. Deze grenswaarden zijn van toepassing op het gehele grondgebied van Nederland en gelden derhalve voor elk gebied. In verband met de beoogde bestemming kunnen de volgende aspecten een rol spelen:

- De duur van het verblijf op een locatie;
- De aanwezigheid van gevoelige groepen;
- Het verrichten van fysiek inspanning.

In de nabijheid van de locatie zijn de Zwarteweg en de Batavenweg op een afstand van respectievelijk circa 300 en 420 meter tot de meest nabijgelegen woning van het plangebied gelegen. In dit geval wordt de luchtkwaliteit bepaald door de verkeersbijdrage en de heersende achtergrond.

Op grond van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat voor de geplande locatie geen specifieke knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit worden verwacht.

Het onderzoeksrapport is als bijlage aan het plan toegevoegd

8.5. BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID INRICHTINGEN

Algemeen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen (zogenaamde kwetsbare objecten) of in de buurt van winkels, horecagelegenheden en sporthallen (beperkt kwetsbare objecten). Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het besluit verplicht gemeenten en provincies om bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van

bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Gemeenten en provincies moeten de veiligheidsafstanden voor risicovolle bedrijven in hun gebied vaststellen. Het gaat om de volgende bedrijven:

1. Bedrijven die onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO) vallen. Dat zijn bedrijven die zijn aangewezen op grond van de Europese Seveso II richtlijn.
2. Lpg-tankstations
3. Opslagplaatsen met meer dan 10.000 kg gevaarlijke stoffen, gevaarlijke afvalstoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage. Die bedrijven worden ook wel aangeduid als de CPR-15 bedrijven.
4. Ammoniakinstallaties. Ammoniak is een giftig gas. Het gaat om ammoniakkoel- en vriesinstallaties en om waterpompen met meer dan 400 kilo ammoniak.
5. Spoorwegemplacementen die gebruikt worden voor het rangeren van treinwagons met gevaarlijke stoffen. Hiervoor is eerst een aanwijzing van de desbetreffende emplacementen bij regeling van de minister van VROM nodig.
6. AVR-bedrijven: bedrijven die een arbeidsveiligheidsrapport (AVR) moeten opstellen.
7. Wm-vergunningplichtige inrichtingen met een plaatsgebonden risico hoger dan 10-6 per jaar buiten de grens van de inrichting. Ook voor deze categorie van bedrijven is eerst een aanwijzing van de Minister van VROM nodig. Ter voorbereiding van een dergelijke aanwijzing voert VROM een onderzoek uit om vast te stellen om welke en hoeveel bedrijven het hier gaat.

Veiligheidsrisico's binnen het plangebied

Op een afstand van circa 650 en 725 meter van de geplande woningen zijn respectievelijk het scheepsmotorreparatie- en -installatiebedrijf "Markerink" en scheepswerf "De Hoop" gevestigd. Binnen de bedrijfsvoering van deze bedrijven wordt propaan gebruikt.

Scheepswerf "De Hoop"

Scheepswerf "De Hoop", op perceel Bijlandseweg 17 – 19 te Tolkamer, is op de risicokaart van Gelderland opgenomen in verband met de aanwezigheid van propaan. De afstand tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde woning in het plangebied bedraagt volgens deze kaart circa 725 meter. Deze afstand mag als voldoende worden beschouwd, mede in

verband met de ruime aanwezigheid van reeds bestaande gebouwen tussen het risicovolle object en de nieuw te bouwen woningen.

Scheepsmotorreparatie- en -installatiebedrijf "Markerink"

De afstand tussen het scheepsmotorreparatie- en -installatiebedrijf "Markerink", op het perceel Bijlandseweg 30 te Tolkamer, en de nieuwbouw bedraagt circa 650 meter. De nieuwbouwwijk ligt in de schaduw van de 's Gravenwaardsedijk die bescherming biedt aan de te ontwikkelen nieuwbouwwijk. Bovendien is de afstand dusdanig groot dat geen belemmeringen bestaan tegen de uitvoering van het plan.

Tankstation LPG

Op het perceel Zwarteweg 1 is een tankstation met onder andere een verkooppunt voor LPG gevestigd. In het kader van de opstelling van de ontwerpbeschiikking (Wet Milieubeheer) is voor dit bedrijf een veiligheidsanalyse opgesteld. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat het projectgebied Vierkenshof II buiten de invloedsgebied van het groepsrisico ligt.

Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar de veiligheidsanalyse, die als bijlage bij een brief is gevoegd met als onderwerp "Advies ontwerpbeschiikking Goris".

Gelet op het bovenvermelde zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig die uit een oogpunt van externe veiligheid belemmeringen opwerpen voor de uitvoering van het plan.

Naast de risico's voor externe veiligheid bij bedrijven met gevaarlijke stoffen, zijn ook aan het transport van gevaarlijke stoffen via (vaar)wegen, spoorwegen, en buisleidingen risico's verbonden. De nieuwbouwwijk Vierkenshof ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen en risicovolle buisleidingen zijn niet aanwezig in de directe omgeving.

9. DE PLANREGELING IN HOOFDLIJNEN

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de standaarden van het Handboek van de provincie Gelderland (uitgave mei 2006) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave juni 2006). Hierin zijn facultatieve en bindende standaarden opgenomen ten aanzien van de techniek, structuur, de naamgeving van bestemmingen van digitale bestemmingsplannen. Het doel is daarmee eenduidigheid te creëren binnen Gelderland in de plankaart, voorschriften en toelichting en een digitale uitwisseling mogelijk te maken. Het betreft hier het eerste zogenaamde IMRO-gecodeerde bestemmingsplan van de gemeente Rijnwaarden.

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het beleid is vertaald in plankaarten en voorschriften. De plankaarten en de voorschriften vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

Het bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden worden vastgelegd. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan. De nieuwe situatie is echter geen vaststaand gegeven. Er vinden voortdurend nieuwe ontwikkelingen plaats. Het plan moet flexibiliteit bieden om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen. Voor een deel is dat mogelijk. In het plan zijn daarvoor vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, bijvoorbeeld uitbreidingen van woningen of het toelaten van aan huis gebonden bedrijven of beroepen.

9.1. TOELICHTING OP DE PLANKAARTEN

Bij dit plan hoort één plankaart. De plankaart is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De plankaart geeft de gronden van de nieuwe uitbreidingswijk Vierkenshof weer. De bestemmingen van de gronden en de aanduidingen zijn op elke plankaart opgenomen. De plankaarten zijn getekend op schaal 1:1000.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

Bestemming

Groen G

Tuin T

Verkeer V

Wonen W

Waterkering WK

Waterkering WK (dubbelbestemming)

De onderscheiden bestemmingen zijn voorzien van een aparte kleur en aangeduid met een hoofdletter. Binnen de bestemming "Wonen" is een bouwgrens opgenomen waarbinnen (hoofd)gebouwen zijn toegelaten

9.2 TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

De voorschriften bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk I: inleidende bepalingen;
- hoofdstuk II: bestemmingsbepalingen;
- hoofdstuk III: algemene bepalingen;
- hoofdstuk IV: overgangs- en slotbepalingen.

9.2.1 Inleidende bepalingen

De inleidende bepalingen omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

9.2.2 Bestemmingsbepalingen

In de bestemmingsbepalingen zijn de voorschriften voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsbepaling is, overeenkomstig het Handboek van de provincie Gelderland (uitgave mei 2006) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave juni 2006), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwvoorschriften; deze voorschriften bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;

- nadere eisen;
- vrijstelling van de bouwvoorschriften (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksvoorschriften (indien van toepassing);
- vrijstelling van de gebruikvoorschriften (indien van toepassing);

De bestemming "Groen G"

Binnen de bestemming "Groen" zijn uitsluitend groenvoorzieningen toegelaten ter onderscheiding van de bestemming "Verkeer" waarbinnen ook groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd. Om het (ecologisch) belang van deze groenvoorzieningen te benadrukken is gekozen voor deze zelfstandige bestemming.

De bestemming "Verkeer V"

De bestemming "Verkeer" is gegeven aan de geprojecteerde straten, dat wil zeggen het deel van de verkeersruimte, dat bestemd is voor het gemotoriseerde verkeer en verder aan dat deel van de groene openbare ruimte langs de hoofdontsluitingsweg waar in- en uitritten, parkeerplaatsen ten behoeve van de belendende woningen en groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd.

De bestemming "Tuin T"

Binnen de bestemming "Tuin T" is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor andere bouwwerken. In de doeleindenomschrijving is een koppeling aangebracht met de bestemming "Wonen W" omdat de gronden met de bestemming "Tuin T" juridisch en feitelijk deel uitmaken van het bouwperceel waarop de woning gesitueerd is. Bij vrijstelling is het mogelijk een aanbouw of uitbouw aan de voorgevel van de woning te realiseren.

De bestemming "Wonen W"

Binnen de bestemming "Wonen" zijn woningen toegelaten in de volgende te onderscheiden bebouwingsklassen:

- W(a) voor vrijstaande woningen;
- W(b) bestemd voor dubbele en rijwoningen;
- W(c) bestemd voor vrijstaande en dubbele woningen;
- W(d) bestemd voor vrijstaande woningen;
- W(e) bestemd voor gestapelde woningen.

Vrijstaande woningen in de bebouwingsklasse W(a) worden toegelaten in de bouwstrook langs de waterkering. In het middengedeelte - de lijn noord-zuid in het plangebied - kunnen zowel dubbele als rijenwoningen worden gebouwd. Deze bebouwingsklasse is op de plankaart aangeduid met W(b). De strook aan de oostzijde van het plangebied is bestemd voor vrijstaande en dubbele woningen in de bebouwingsklasse W(c) en de gronden aan de noordzijde van het plangebied zijn bestemd voor vrijstaande woningen in de bebouwingsklasse W(d).

Gestapelde woningen in de bebouwingsklasse W(e) tot een maximale hoogte van 31 meter bevinden zich in het noordwesten van het plangebied.

De voorgevel van de woningen in de bebouwingsklassen W(b) tot en met W(d) dient in voorgevelrooilijn te worden gebouwd. De bebouwingsregeling voor de woningen in bebouwingsklasse W(a) is - mede vanwege de bijzondere ligging van deze woningen aan de waterkering - afwijkend ten opzichte van de andere bebouwingsklassen. De maximale (goot)hoogte in deze bebouwingsklasse bedraagt 12 meter. De oppervlakte van de basis van de woning - de begane grondlaag - is door de regeling inzake de aan te houden afstanden van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens, groter dan de oppervlakte van de daarboven gelegen bouwlagen.

Voor een deel van de gronden binnen de bestemming "Woondoeleinden" is, in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de omgeving van het plangebied, een spuitzone opgenomen. Binnen deze zone is de bouw van hoofdgebouwen uitgesloten. Dit bouwverbod komt van rechtswege te vervallen indien aangetoond wordt dat deze spuitzone zodanig is gewijzigd dat deze buiten het bouwvlak is komen te liggen.

Voor hoekwoningen, deel uitmakend van rijenwoningen, is een specifieke regeling opgenomen voor aanbouwen en/of bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 25 m². Bij dubbele en vrijstaande woningen zijn aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van elk 25 m² toegelaten. De woningen in de bebouwingsklasse W(a) beschikken over een inpendige garage/berging, buiten het hoofdgebouw zijn geen andere gebouwen toegelaten.

Binnen de bestemming “wonen” is ook nog een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om de verschillende bebouwingsklassen, met uitzondering van appartementen, met elkaar te kunnen uitwisselen.

De bestemming “Waterkering” en de dubbelbestemming “Waterkeringsdoeleinden” zijn gegeven voor de bescherming van de waterkering en aan de gronden aan de binnendijks gelegen zone van de waterkering. Op de gronden is de Keur op de waterkeringen van het Waterschap Rijn en IJssel van kracht. In de Keur worden, ter bescherming van het dijklichaam, verbodsbepalingen voorgeschreven voor de uitvoering van werkzaamheden.

10. PLANECONOMISCHE ASPECTEN

De stedenbouwkundige verkaveling van de woonwijk is volgens de gangbare principes opgesteld, waar het gaat om de verdeling van uitgifbare en niet-uitgifbare gronden. Om de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen in de toekomstige woonwijk te onderzoeken, is in de voorfase een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd; een berekening op hoofdlijnen. Uit dit haalbaarheidsonderzoek, als voorloper op de definitief op te stellen grondexploitatie, is gebleken dat het plan, op basis van de daarin aangehouden uitgangspunten financieel haalbaar is te ontwikkelen.

11. INSpraak EN OVERLEG

11.1. INSpraak

De gemeente Rijnwaarden heeft 2 procedures gestart voor de ontwikkeling van de 2^e fase van het plan Vierkenshof te Lobith.

Het betreft hier de volgende 2 procedures:

1. een inspraakprocedure voor voorontwerp-bestemmingsplan Vierkenshof 2006 Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van de 2^e fase van het plan Vierkenshof ten behoeve van woningbouw. Het plan heeft met ingang van 13 juli tot en met 10 augustus 2006 voor een ieder ter inzage gelegen;
2. een vrijstellingsprocedure, ex artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van de bouw van een deel van de woningen in het middengedeelte van de nieuwbouwwijk Vierkenshof te Lobith. De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken hebben met ingang van 13 juli tot en met 24 augustus 2006 voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens bovenvermelde termijnen is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders. De terinzagelegging heeft geresulteerd in het indienen van één schriftelijke reactie, die hieronder is samengevat en van commentaar is voorzien.

Er is een zienswijze ontvangen van mevrouw C. en de heer G. van der Graaf, Ringoven 69, 6916 LA Tolkamer.

Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Het karakter van de wijk wordt gewijzigd door o.a. de toename van het aantal te bouwen woningen;

Reactie gemeente

Zoals ook in de toelichting/ruimtelijke onderbouwing is opgemerkt bleek in 2004 dat binnen het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) een grote behoefte was ontstaan aan nieuwe woningen. De KAN-raad besloot dat de regiogemeenten voor de komende jaren niet meer beperkt moesten worden met betrekking tot de aantallen te bouwen woningen. Hierbij werden de volgende voorwaarden gesteld:

- er moesten voldoende betaalbare woningen worden gebouwd voor de doelgroepen van het sociale woningbouwbeleid, te weten jongeren en senioren.
- de woningen zouden worden gebouwd binnen bepaalde ruimtelijke grenzen die op de kaart werden vastgelegd, de zogenaamde "woningbouwconcessies".

Om de bouw van voldoende betaalbare woningen te garanderen werd bepaald dat minstens 50% van de nieuwe woningen binnen de categorieën: sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen moest vallen. In de uitbreidingswijken diende het percentage betaalbare woningen echter 90% te bedragen. De geïnventariseerde inbreidingslocaties in de kernen Lobith en Tolkamer bieden te weinig ruimte voor het snel op gang brengen van grote bouwstroom, zoals die gewenst is op basis van woningbouwbeleid van het KAN. Alleen de locatie Vierkenshof is daar geschikt voor, en wel omdat er voldoende grond beschikbaar is. De keuze voor de locatie is in planologische zin erkend door de hogere overheid en vastgelegd in een goedgekeurd bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundige plan van 2002 was gebaseerd op een bouwprogramma, bestaande uit vrijstaande en dubbele koopwoningen in het dure bouwsegment. Dit bouwprogramma bevatte echter geen goedkope woningen en sluit daarom niet meer aan op het nieuwe bouwconcessiebeleid van het KAN. Daarom is gekozen voor een gevarieerder bouwprogramma met een ruime keuze aan koop- en huurwoningen in de lagere prijsklassen.

Het woningbouwprogramma en het verkavelingsplan kunnen wijzigen als gevolg van onvoorziene ontwikkelingen op de woningmarkt of op basis van overwegingen van planexploitatie. Deze wens tot flexibiliteit is vertaald in de gekozen planvorm waarbij de opzet van het plan op hoofdlijnen is gehandhaafd.

2. De huidige nog te verkopen woning is op basis van het plan lastiger te verkopen doordat gelijkwaardige woningen onder gunstiger voorwaarden worden aangeboden.

Reactie gemeente

De keuze voor een verdere verdichting in het plangebied is gebaseerd op het feit dat er meer behoefte bestaat aan woningen in het goedkopere segment en de wens, gebaseerd op het woningbouwbeleid van het Knooppunt Arnhem Nijmegen, om snel een grote bouwstroom op gang te brengen.

Het op gang brengen van een bouwstroom met een gevarieerd aanbod van woningen in verschillende prijsklasse in plaats van een eenzijdig aanbod van bijvoorbeeld uitsluitend nieuwe vrije en dubbele woningen is in zijn algemeenheid gunstiger voor alle verkopers van woningen (in de gemeente Rijnwaarden). Bovendien ontstaat door de verkoop van woningen in verschillende prijsklassen een bredere doorstroming in woningen in de gemeente Rijnwaarden.

In individuele gevallen zou het kunnen zijn dat de verkoop van een bestaande woning "lastiger" wordt. Echter, eerst na de verkoop van een bestaande woning zal hierover duidelijkheid verkregen kunnen worden.

Daarnaast spelen bij de verkoop van woningen echter ook nog andere factoren een rol zoals de huidige rentestand, het economisch tij en de draagkracht van potentiële kopers.

3. Het uitzicht aan de achterzijde van de woning wijzigt omdat in plaats van vrijstaand/twee-onder-één kapwoningen, rijenwoningen worden gebouwd. Het "open karakter van wonen" verdwijnt hierdoor.

Reactie gemeente

In de oorspronkelijk opzet van het bestemmingsplan zouden in het plangebied uitsluitend vrijstaande en dubbele woningen worden gebouwd. Met name in het middengebied van het plan vindt door dit plan een verdere verdichting van de bebouwing door de bouw van rijenwoningen plaats terwijl de hoofdopzet/structuur van het plan grotendeels ongewijzigd blijft. De bebouwing langs de randen van het plangebied blijft nog steeds ruim van opzet.

4. Het plaatsen van een passende erfscheiding wordt bemoeilijkt omdat overleg met meerdere achterburen dient te geschieden.

Reactie gemeente

De ervaring leert dat het plaatsen van een - voor alle partijen aanvaardbare - erfscheiding in goed overleg met meerdere nieuwe burens in zijn algemeenheid geen onoverkomelijke problemen oplevert.

Met inachtneming van het vorenstaande bestaat er geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

Ambtshalve wordt de maatvoering van het bouwvlak van het appartementengebouw, gelegen in de noordwesthoek van het plangebied, gewijzigd. De maten van het bouwvlak van 20 en 31 meter worden gewijzigd in 22 en 39 meter inclusief de (dak)overstekken. De hoogte van het gebouw wordt gewijzigd van 22 meter in maximaal 31 meter.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 26 oktober 2006 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp kenbaar gemaakt.

11.2 OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het plan in juli 2006 om commentaar toegezonden aan de navolgende personen, instanties en bedrijven:

1. Provincie Gelderland, Dienst Ruimte, Economie en Welzijn;
2. VROM Inspectie Regio Oost;
3. Waterschap Rijn en IJssel.

De provinciale diensten deelden mee dat het een plan van lokale aard betreft en dat derhalve geen advies van de diensten behoeft te worden ingewonnen. Het plan is vrijgegeven voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het Waterschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt over het voorontwerp gemaakt.

De reactie van de VROM-Inspectie kan als volgt worden samengevat

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat getoetst is aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Reactie gemeente

De toetsing aan Besluit externe veiligheid inrichtingen is uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn in toelichting onder paragraaf 8.5 opgenomen. Korte tijdshalve wordt hiervoor verwezen naar deze paragraaf.

In het verlengde vooroverleg heeft de Inspectie na het verstrekken van aanvullende informatie betreffende de externe veiligheid door de gemeente het plan alsnog vrijgegeven voor de toepassing van art 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.