

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
'HERONTWIKKELINGSPLAN EST – TUIL – HAAFTEN - HEESSELT'**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBSLUIT D.D. 30 JUNI 2020

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE		2
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	TER VISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	4
HOOFDSTUK 3	ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	5
HOOFDSTUK 4	ZIENSWIJZEN BEHANDELING	6
HOOFDSTUK 5	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	7

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Op vier locaties in het buitengebied bij Est, Tuil, Haaften en Heesselt zijn verouderde glastuinbouwkassen en verouderde bijgebouwen aanwezig. De eigenaren van deze percelen hebben een principeverzoek ingediend voor sloop van de verouderde bebouwing en het oprichten van woningen op locaties in Haaften en Est. In haar vergadering van 5 maart 2018 heeft het voormalig college van gemeente Neerijnen ingestemd met het principeverzoek. Door het college is een bestemmingsplanprocedure opgestart.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf donderdag 6 februari 2020 tot en met woensdag 18 maart 2020 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est – Tuil – Haaften - Heesselt' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Weekblad West Betuwe, het Gemeentebld en de Staatscourant op woensdag . Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan hebben vier belanghebbenden gebruik gemaakt. Deze zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

HOOFDSTUK 3

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 6 februari 2020 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendingstheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u een overzicht van alle instanties / personen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend, voor zover deze niet zijn geanonimiseerd:

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst	Docnr.
1.	Anoniem			2-3-2020	52872
2.	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN TIEL	10-3-2020	54614
3.	Anoniem			27-3-2020	57458
4.	Anoniem			27-3-2020	57460

Aan de zienswijzen is in volgorde van binnenkomst een nummer toegekend. Dit nummer zal in de rest van dit document als volgnummer worden gebruikt.

Twee zienswijzen zijn ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 18 maart 2020. Deze zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

Twee zienswijzen zijn ontvangen na het einde van de zienswijzentermijn op 18 maart 2020. Deze zienswijzen zijn derhalve niet-ontvankelijk verklaard en worden niet behandeld in hoofdstuk 3. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is wel bekeken of de zienswijzen leiden tot een ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZEN BEHANDELING

In dit hoofdstuk wordt de ingediende zienswijze behandeld.

Ondanks dat de zienswijze is samengevat, is de volledige zienswijze bij onze afweging betrokken. Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd), een samenvatting van de betreffende zienswijze, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
1. documentnummer: 52872
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>Het perceel van appellant grenst direct aan de percelen van het plangebied gelegen aan Buitenweg 48 in Haaften. Appellant is van mening dat hij ernstig in zijn belangen wordt geschaad door het ontwerpbestemmingsplan. Appellant wordt beperkt in de gebruiksmogelijkheden van zijn gronden. Hij kan bijvoorbeeld geen fruitbomen en planten neerzetten die regelmatig bespoten moeten worden. Het kavel van appellant wordt onverkoopbaar, omdat hij het niet meer kan gebruiken waarvoor het eigenlijk bedoeld is.</p> <p>Appellant wil wel een voorstel doen. Hij heeft namelijk meerdere malen een plan ingediend om een woning op zijn perceel te realiseren. Omdat het perceel ligt in het buitengebied, zijn de verzoeken afgewezen. Tegen zijn dochter is meegedeeld dat een verzoek in 2020 misschien meer succesvol zal zijn. Gezien de ontwikkeling die nu gaande is, verzoekt appellant om een bouwkvavel op perceel L241 mee te nemen in het bestemmingsplan. Appellant heeft een voorlopig plan bijgevoegd, waarop te zien is om welk perceel het gaat.</p>
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p>Het perceel van appellant, kadastraal bekend gemeente Haaften, sectie L, sectie 241, heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017' de bestemming 'agrarisch'. De oppervlakte van het perceel bedraagt 5.100 m². De regels die horen bij deze bestemming geven aan dat deze gronden onder andere bestemd zijn voor:</p> <p>(opgesomd voor zover relevant)</p> <ul style="list-style-type: none">a. grondgebonden agrarische bedrijven (deel perceel tevens gelegen in bouwvlak van agrarisch bedrijf Buitenweg 48)b. hobbymatige grondgebonden agrarische activiteitenj. kleinschalig kamperenm. dagrecreatien. tuinen, erven en verhardingeno. parkeervoorzieningenp. groenvoorzieningenq. nutsvoorzieningenr. water en waterhuishoudkundige voorzieningenu. evenementen. <p>Het grootste deel van het perceel van de appellant heeft enkel de hoofdbestemming "Agrarisch". Het bevat geen bouwvlak. Dat betekent dat op dat deel van het perceel geen bebouwing is toegestaan.</p> <p>Het andere deel van het perceel van de appellant, ter grootte van ± 2.500 m², heeft tevens de aanduidingen "bouwvlak" en "glastuinbouw". Deze aanduidingen maken onderdeel uit van het grotere agrarische bouwvlak dat was toegekend aan het glastuinbouwbedrijf aan de Buitenweg 48. Binnen het totale bouwvlak was slechts één agrarisch bedrijf met bijhorende bedrijfsbebouwing toegestaan. Het glastuinbouwbedrijf kon dus nog op een deel van de grond van de appellant uitbreiden. Deze uitbreiding heeft echter nooit plaatsgevonden. Het hele perceel van de appellant</p>

is nog als weiland in gebruik. Het bestemmingsplan liet het zelfstandig bouwen van een tweede agrarisch bedrijf op het perceel van 2.500 m² niet toe.

Inherent aan de toepassing van de "ruimte-voor-ruimte" regeling wordt nu het gehele agrarische bouwvlak verwijderd. Dit voorkomt dat er alsnog weer agrarische bebouwing zou kunnen worden opgericht. De aanduidingen "bouwvlak" en "glastuinbouw" komen dus ook te vervallen op het stukje van het perceel van de appellant. Het laten rusten van een klein agrarisch bouwperceel van 2.500 m² op het perceel van de appellant zou gelet op de geringe onderlinge afstand ook ten koste gaan de uitvoerbaarheid van de beoogde woningbouw op de locatie van het te saneren glastuinbouwbedrijf.

Voor het eventueel inplanten van een boomgaard gold er op basis van artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017" al de bepaling dat onder een strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen: *"boomgaarden binnen een afstand van 50 meter tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden"*.

Artikel 3.5.7 van het bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid voor afwijking van de afstand van 50 meter ten behoeve van de realisering van een boomgaard binnen 50 meter van gevoelige functies, mits uit onderzoek blijkt dat:

- a. de afwijking milieuhygiënisch inpasbaar is;
- b. er geen hinder is voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.

Voor het gedeelte van het perceel (± 2.500 m²) dat nu onderdeel gaat uitmaken van het bestemmingsplan "Herontwikkelingsplan Est-Tuil-Haaften-Heesselt" is eenzelfde soort regeling opgenomen in artikel 3 (Agrarisch). In artikel 3.3.1 onder a. wordt het strijdig gebruik genoemd en in artikel 3.4.1 zit de afwijking voor een eventueel kortere afstand van de boomgaard tot omliggende bestemmingen.

Het perceel van de appellant is nu in gebruik als weiland. Er is geen boomgaard aanwezig. Het realiseren van een nieuwe boomgaard is uitsluitend mogelijk als de appellant aantoonbaar kan worden voldaan aan de voorwaarden. Door middel van het uitvoeren van een locatiespecifiek onderzoek kan worden aangetoond dat aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan. Zeker bij het realiseren van een nieuwe boomgaard in de directe nabijheid van woningen kan bij het aanleggen van de boomgaard en bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen rekening worden gehouden met de directe nabijheid van de woningen. De wijze van spuiten heeft bijvoorbeeld grote invloed op de te hanteren spuitzone. Ook kan gedacht worden aan de aanleg van driftwerende voorzieningen (bijvoorbeeld bladhoudende hagen).

In welke mate de appellant wordt beperkt in de gebruiksmogelijkheden van het perceel, als het gaat om de aanleg van een boomgaard, is nu niet exact aan te geven. De uitkomsten van een locatiespecifiek onderzoek bepalen de mogelijkheden tot het realiseren van een boomgaard. Een dergelijk onderzoek komt pas in beeld als de grondeigenaar concrete plannen heeft voor het aanleggen van een boomgaard. Het is echter zeer wel denkbaar dat een groot deel van het perceel benut zou kunnen worden als boomgaard. Al of niet door het toepassen van driftwerende voorzieningen.

Het bestaande gebruik van het perceel van appellant, zijnde hobbymatige grondgebonden agrarische activiteiten, kan in ieder geval ongestoord worden voortgezet. Deze activiteiten worden niet beperkt door het bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est – Tuil – Haaften – Heesselt'.

Mocht er uiteindelijk sprake zijn van aantoonbare waardevermindering van het perceel dan kan zo nodig beroep worden gedaan op de planschaderegeling zoals bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Het realiseren van een extra burgerwoning in het buitengebied is op basis van het provinciaal en het gemeentelijk ruimtelijk beleid niet zonder meer mogelijk. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' geeft aan dat het realiseren van woningen in het buitengebied slechts mogelijk is op basis van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Voormalige agrarische bebouwing moet worden gesloopt. Als wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.7.9, is het realiseren van een nieuwe woningen mogelijk. Op het perceel van de appellant staat geen bebouwing dat kan worden ingebracht in een Ruimte-voor-Ruimte-regeling zodat er geen sprake kan zijn van het toekennen

<p>van een woonbestemming. Het realiseren van een nieuwe woning is dus op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' niet mogelijk. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid staat nieuwe woningen uitsluitend toe in de kernen. Het buitengebied dient gevrijwaard te blijven van nieuwe woningbouw. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid sluit hiermee aan op het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals dat is verwoord in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.</p> <p>Het verzoek van appellant om een woning mogelijk te maken op het perceel kadastraal bekend gemeente Haften, sectie L, nummer 241, wordt afsluitend afgewezen. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.</p>
<p><i>Besluit</i></p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i></p> <p>Geen.</p>
<p>Indiener zienswijze</p> <p>2. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN TIEL, documentnummer 54614</p>
<p><i>Samenvatting zienswijze</i></p> <p>In de toelichting wordt het Waterschap aangemerkt als wegbeheerder. Appellant verzoekt om een aanpassing van deze passage.</p> <p>De regels voor 'vrijwaringszone – dijk 2' ontbreken in de regels. Appellant wil graag dat deze alsnog worden opgenomen. Dit geldt ook voor de verbeelding.</p> <p>De verbeelding komt niet overeen met de legger van het Waterschap. In 2016 is de legger aangepast, gevraagd wordt om de verbeelding dus aan te passen op basis van de legger uit 2016. Omdat de dijk op twee locaties wordt versterkt, wordt hiervoor een nieuwe legger opgesteld. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet hiermee rekening worden gehouden.</p> <p>In de toelichting moet worden vermeld dat nieuwe bebouwing uitsluitend mag worden opgericht buiten het profiel van de vrije ruimte.</p> <p>Bij de locatie in Est loopt aan de noord-, west- en zuidzijde een watergang langs het plangebied. Appellant verzoekt om deze te bestemmen met de bestemming 'Water'. Ook wordt verzocht om de gehele watergang aan de westzijde van het plangebied op te nemen in het bestemmingsplan. De plangrens loopt nu in het midden van de watergang.</p> <p>Om de maatschappelijke kosten van de stuw in de watergang bij Est te verlagen wil appellant graag dat de stuw wordt verplaatst in zuidelijke richting. Een A-watergang heeft een tweezijdige beschermingszone. Door de woningbouw wordt onderhoud vanaf de oostzijde onmogelijk. Appellant wil graag de bevestiging dat onderhoud vanaf de westzijde mogelijk is en blijft. Deze afspraak moet bevestigd zijn, voordat het plan uitgevoerd kan worden.</p> <p>Appellant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat de negatieve gevolgen van de ingreep voor het watersysteem niet met maatregelen zijn te ondervangen. Het Waterschap verzoekt om het plan niet vast te stellen en het college op te dragen om in overleg met het Waterschap te komen tot een geheel aangepast (of nieuw) bestemmingsplan.</p>
<p><i>Standpunt gemeenteraad</i></p> <p>Aan deze opmerkingen van het Waterschap wordt tegemoet gekomen. De 1^e alinea op pagina 57 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Het gedeelte van de zin 'en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen' wordt verwijderd.</p> <p>Op basis van de voorbeeldregels, opgesteld door het Waterschap Rivierenland, geldt de bestemming 'vrijwaringszone – dijk 2' voor gronden die in de Legger van het Waterschap zijn opgenomen als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. De locatie Buitenweg 48 in Haften ligt binnen deze buitenbeschermingszone. Aan het verzoek van het Waterschap wordt gevolg gegeven. Ook in nagelegen bestemmingsplan 'Kerkewaard 2016' is deze bestemming opgenomen.</p> <p>De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast op basis van de Legger uit 2016. Met de wijzigingen in het profiel van de vrije ruimte van het dijklichaam als gevolg van de</p>

dijkverzwaring kan op dit moment geen rekening worden gehouden. De legger wordt aangepast als de werkzaamheden als gevolg van de dijkverzwaring zijn afgerond. Aangezien de bestemmingsplanprocedure voor de dijkverzwaring nog moet worden gevoerd, is nog geen sprake van het aanpassen van de Legger van het Waterschap. In het bestemmingsplan is de vrije ruimte van het dijklichaam bestemd als 'Waterstaat – waterkering'. De grens van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zal dus wijzigen op basis van de meest recente Legger van het Waterschap.

De locatie van de stuw maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van het plangebied bij Est zal worden overwogen of een verplaatsing van de stuw mogelijk is. Overigens ligt deze stuw in een watergang die in eigendom is bij het Waterschap. Het Waterschap is dus ook eigenaar van deze stuw. Als het Waterschap deze stuw wil verplaatsen, is zij hiervoor als eigenaar degene die hiervoor aan zet is.

De gemeente gaat het perceel gelegen aan de westzijde van het plangebied verwerven.

Onderhoud vanaf de westzijde van de watergang is gegarandeerd, omdat de gemeente eigenaar is van deze gronden.

De watergangen binnen het plangebied bij Est zijn aangeduid met de bestemming 'Water'. Dit geldt niet voor de watergang gelegen aan de westzijde van het plangebied. Deze watergang is gedeeltelijk aangeduid met de bestemming 'Water', omdat de watergang aan de noordzijde wordt verbreed. Hier wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd. De plangrens van het bestemmingsplan komt nu overeen met de eigendomsgrens van het perceel dat in eigendom is bij de initiatiefnemer. De belangen van het Waterschap worden niet geschaad als de watergang geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Deze watergang wordt namelijk niet gewijzigd.

De conclusie van het Waterschap dat de negatieve gevolgen van de ingreep voor het watersysteem niet met maatregelen zijn te ondervangen, wordt niet gedeeld. Aan de opmerkingen van het Waterschap over het ontwerpbestemmingsplan wordt grotendeels tegemoet gekomen. Door sloop van verouderde bebouwing vermindert het bebouwde oppervlak. De resultaten van de watertoets zijn positief. Gelet hierop is er geen aanleiding om het bestemmingsplan geheel aan te passen of nieuw op te stellen.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De bestemming 'vrijwaringszone – dijk -2' opnemen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De regels voor deze bestemming luiden als volgt: 'Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.'

De verbeelding van het bestemmingsplan, namelijk de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt gewijzigd op basis van de meest recente legger van het Waterschap.

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd:

Toelichting

Pagina 2: Het overzicht van de bijlagen wordt geactualiseerd zodat het aansluit bij de definitief bij dit bestemmingsplan horende bijlagen.

Pagina 14: de tekst op pagina 14 wordt verplaatst naar paragraaf 4.1.4 (Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2018). Het effect van het saneren van de bedrijfsgebouwen (o.a. positief effect op hittestress) hoort namelijk meer thuis in paragraaf 4.1.4.

Pagina 19: afbeelding 25 wordt vervangen door een definitief landschappelijk inrichtingsplan

Pagina 20 en 21 uit de toelichting worden verwijderd. Voor de locaties Heesselt, Tuil en Haaften is geen uitvoering van een landschapsplan noodzakelijk. Het betreffen kleinschalige ontwikkelingen die door de sloop van bebouwing al voldoende worden gerechtvaardigd.

Pagina 34: afbeelding 38 wordt vervangen door een definitief landschappelijk inrichtingsplan

Pagina 50: paragraaf 5.5 (archeologische en cultuurhistorische waarden) wordt deels vervangen door de tekst die als bijlage bij de Nota van Zienswijzen is gevoegd. Het betreft het gedeelte dat betrekking heeft op de bouwplannen in Est. De uitkomst van het definitieve onderzoek wordt in de toelichting verwerkt. De relevante tekstpassages voor de locaties Haaften, Tuil en Heesselt blijven gehandhaafd.

Pagina 59: Onder het kopje "wegbeheer" wordt gesteld dat de gemeente voor het beheer van de wegen verantwoordelijk is. Per abuis was gesteld dat waterschap Rivierenland de wegbeheerder is. In de toelichting wordt dit gewijzigd.

Pagina 75: de alinea met de kop 'Stikstofdepositie' wordt gewijzigd. Het wettelijk kader voor het uitvoeren van Aerius-berekeningen wordt uiteengezet. In de conclusies over de Wet natuurbescherming in paragraaf 5.7 wordt het gedeelte over de Aerius-berekeningen verwijderd. Met deze wijzigingen staat alle informatie over het onderzoek naar eventuele effecten van stikstofdeposities bij elkaar.

Pagina 79: De tweede zin uit de alinea met de kop 'Buisleidingen' wordt verwijderd. De tekst heeft geen toegevoegde waarde.

Regels

In artikel 6.2.1 sub b wordt 'bestemmingsvlak' vervangen door 'bouwvlak'. Ten onrechte was de term "bestemmingsvlak" gebruikt

Artikel 6.2.2 sub g wordt verwijderd. Bij de woning Gerestraat 3 te Heesselt zal zoals bedoeld de standaard regeling bijgebouwen in het buitengebied van de voormalige gemeente Neerijnen van toepassing worden. Dat betekent dat er maximaal 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Ten

onrechte werd met de te schrappen bepaling de mogelijkheid geboden om binnen het op de verbeelding aangeduide gebied 690 m² aan bijgebouwen te realiseren. De met de planregel samenhangende aanduiding op de verbeelding komt ook te vervallen (zie onder aanpassingen "verbeelding").

Artikel 6.4.4 wordt verwijderd, omdat de landschappelijke inpassing voor de woningen op de locaties in tuil, Heesselt en Haaften niet meer van toepassing is. Zie ook onder ambtshalve aanpassingen in de toelichting.

In artikel 7 (Wonen-1) worden de bouwregels op onderdelen aangepast zodat de regels zijn afgestemd op het besluit om voor het plangebied Karnheuvelsestraat te Est alsnog afzonderlijke bouwvlakken op te nemen voor de woningen (zie ook onder ambtshalve wijziging bij de verbeelding). In ieder geval zal worden opgenomen dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen, zoals nu is uitgeschreven onder 7.2.2 onder d., alle bijgebouwen betreft. Dus zowel gelegen in als buiten de opgenomen bouwvlakken.

Verbeelding

Op de locatie Karnheuvelsestraat in Est worden op basis van bijlage 1 – landschappelijk inrichtingsplan van het bestemmingsplan – bouwvlakken voor de op te richten woningen aangeduid. Hierdoor wordt de ruimtelijke plaatsing van de 9 woningen zoals weergegeven in het inrichtingsplan beter juridisch geborgd. Door het opnemen van aparte bouwvlakken komt de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in de regels ook beter tot zijn recht. De regels zullen worden afgestemd op de aanpassingen aan de verbeelding. Aanduidingen op de verbeelding die op basis van de nieuwe opzet van de bouwregels niet meer nodig zijn komen te vervallen.

Op de locatie Karnheuvelsestraat in Est worden de watergangen op basis van bijlage 1 – landschappelijk inrichtingsplan aangeduid met de bestemming 'Water'. Dat betekent dat de meest oostelijke watergang komt te vervallen. De bestaande watergang aan de zuidzijde van het plangebied wordt wel aangeduid als 'Water'. De begrenzing van de bestemming 'Water' wordt met een rechte lijn getekend.

Op de locatie Bouwing 1 te Tuil wordt het bouwvlak 18 meter in westelijke richting opgeschoven. Hetzelfde geldt voor de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding –1". Door deze aanpassingen ontstaat er meer ruimte voor het oprichten van een bijgebouw met een oppervlakte van 300 m².

Op de locatie Gerestraat 3 te Heesselt wordt het bouwvlak 15 meter in noordoostelijke richting verruimd. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het oprichten van een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m². Tegelijkertijd wordt voldoende afstand (± 13 meter) tot het buurperceel aangehouden.

Op de locatie Gerestraat 3 te Heesselt wordt de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding –2" van de verbeelding verwijderd. Hiermee wordt de basisregel van 150 m² aan bijgebouwen van kracht.

Bijlagen

Bijlage 2, 3 en 4 worden verwijderd.

Bijlage 12 'archeologisch onderzoek locatie Est' wordt vervangen door het definitief rapport.

BIJLAGE 1:

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezigte of te verwachten archeologische waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Archeologische beleids- en advieskaart

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft in 2008 in opdracht van de voormalige gemeente Neerijnen alle beschikbare informatie omtrent archeologie samengebracht, geïnventariseerd en geanalyseerd en zijn zo gekomen tot een archeologische beleidsadvieskaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Tezamen met de kaart is een tekstuele onderbouwing op de advieskaart opgesteld, waarin uitleg wordt gegeven wanneer bij een ontwikkeling archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast zijn regels opgesteld, welke kunnen worden overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen.

De advieskaart gaat uit van zes gradaties op het gebied van archeologische waarden en verwachtingen. Wanneer een plangebied is gelegen op gronden met een lage of zonder archeologische verwachting zal in de meeste gevallen een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zijn. Hierdoor hoeft enkel een archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer daadwerkelijk verwacht wordt dat archeologische resten in de grond verstoord kunnen worden in plaats dat voor elk plan an sich een archeologisch onderzoek zal moeten plaatsvinden.

Nota cultuurhistorisch beleid

Cultuurhistorie is de drager van de identiteit van de gemeente en daarmee de basis voor ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente. De gemeente houdt daarom rekening met cultuurhistorie bij ruimtelijke plannen. Cultuurhistorie wordt ingezet, ontzien, onderzocht en omschreven. Onderzoek dient zich te beperken tot uitzonderlijke cultuurhistorische waarden om kostbare onderzoeken zo veel mogelijk te voorkomen. De gemeente verstaat onder cultuurhistorie:

1. Archeologische waarden waarmee rekening gehouden dient te worden op grond van de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente zoals deze door de raad is vastgesteld;
2. Panden en objecten die beschermd zijn, of zijn geweest, op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke erfgoedverordening;
3. Objecten en structuren binnen het beschermd dorpsgezicht Neerijnen – Waardenburg;
4. Wegen en structuren en gebouwen die gebouwd of aangelegd zijn voor 1826, het moment dat de eerste kadastrale kaart voor de gemeente

getekend is;

5. Bouwwerken uit de periode 1940 – 1965 die gebouwd zijn binnen het kader van de wederopbouw.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient zoveel mogelijk gericht te zijn op het behoud van eventuele cultuurhistorische waarden.

Onderzoek

Karnheuvelsestraat 16, Est

Archeologie

Op de archeologische beleids- en advieskaart van de gemeente is te zien dat deelgebied 1 is gelegen op gronden met een hoge verwachting (oranje). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De ontwikkeling op deelgebied 1 voorziet in ingrepen groter dan 100 m², waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

Het plangebied ligt op de stroomrug van Est. Op de bedding- en oeverafzettingen worden archeologische resten uit de ijzertijd en met name, vanwege omliggende vindplaatsen, uit de Romeinse tijd verwacht. Op basis van nabijgelegen onderzoek kunnen resten al vanaf 20 cm onder maaiveld tevoorschijn komen.

Het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat de stroomgordel van Est inderdaad in het plangebied heeft gestroomd (vanwege aangetroffen beddingzand in het noordelijke deel). In de rest van het plangebied zijn aanwijzingen voor een restgeul gevonden (in de vorm van gelaagd siltig tot zandig pakket met humeuze klei). Bovenop dit pakket zijn oeverafzettingen van de Est stroomgordel afgezet (dikte varieert tussen 15 en 55 cm) waarvan de top door de aanwezige kassen of door verploeging is verstoord. Lokaal (ter hoogte van boringen 2 en 3) valt de verstoring mee (maximaal bouwvoor tot ca 35 cm) en is wellicht sprake van een intacte vegetatiehorizont. Het is mogelijk dat hier nog intacte archeologische resten aan het licht komen. Aan het maaiveld zijn in het zuidwestelijke deel aardewerkfragmenten daterend uit de Romeinse tijd gevonden.

Het advies van het onderzoeksbureau luidt om in het noordoostelijke deel archeologische begeleiding te laten plaatsvinden tussen 5 en 35 cm onder maaiveld vanwege de ondiepe ligging van de intacte bodem en de vegetatiehorizont waaronder in het naastgelegen terrein een vindplaats ligt. Bij diepere verstoring wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Voor de rest van het plangebied zullen intacte vindplaatsen vanaf 70 cm onder maaiveld verwacht worden. Met inachtneming van een bufferzone van 30 cm dient bij verstoring vanaf 40 cm onder maaiveld eveneens rekening gehouden te worden met archeologische begeleiding. Bij diepere verstoring dan 70 cm onder maaiveld wordt hier eveneens een proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Selectiebesluit gemeente

Gemeente West Betuwe heeft op advies van regioarcheoloog Rivierenland besloten dat vanwege de aanzienlijke verstoring binnen het plangebied en de beperkte meerwaarde voor kenniswinst van het resterende perceel de archeologische resten niet als zodanig behoudenswaardig zijn. Daarmee is het plangebied vrijgesteld van aanvullend professioneel archeologisch onderzoek. Als voorwaarde van dit negatieve selectiebesluit worden lokale amateurarcheologen in de gelegenheid gesteld delen van het plangebied nader te laten onderzoeken. De bijbehorende randvoorwaarden zijn bij het selectiebesluit opgesteld.