

Bestemmingsplan

Kern Hellow

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Kern Helloww

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeeldingen

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

25 april 2013

Onherroepelijk:

4 juli 2013

Projectgegevens:

TOE04-NEE00020-01A

REG04-NEE00020-01A

TEK04-NEE00020-01A

SVB04-NEE00020-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0304.BPhelloww-1305

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

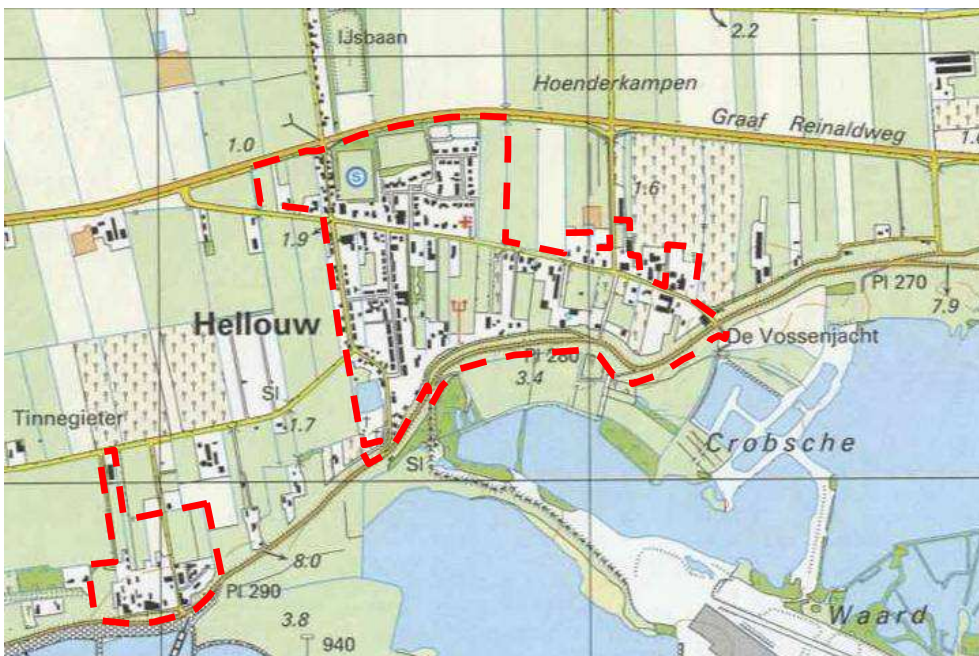
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Ruimtelijke structuur	5
2.3	Functionele structuur	15
3	Beleidskader	17
3.1	Europees- en rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	32
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	45
4.1	Inleiding	45
4.2	Wet geluidhinder	45
4.3	Bedrijven en milieuzonering	45
4.4	Externe veiligheid	46
4.5	Luchtkwaliteit	49
4.6	Bodem	49
4.7	Watertoets	50
4.8	Flora en fauna	52
4.9	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	53
4.10	Kabels en leidingen	54
5	Planbeschrijving	55
5.1	Inleiding	55
5.2	Beheer	55
5.3	Recente ontwikkelingen	58
6	Juridische aspecten	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Bestemmingen	59
7	Economische aspecten	63
7.1	Exploitatie	63
7.2	Handhaving	63
8	Overleg en inspraak	65
8.1	Vooroverleg en inspraak	65
8.2	Ter inzage legging	65
8.3	Vaststelling	65

Bijlagen

- Bijlage 1 Verslag vooroverleg en inspraak
- Bijlage 2 Zienswijzennota
- Bijlage 3 Raadsbesluit



Topografische kaart op gemeenteniveau (boven) en op kernniveau (onder) met begrenzing van het plangebied (Bron: Topografische Dienst, 2000)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de kern Hellouw, één van de 10 kernen in de gemeente Neerijnen. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de huidige bestemmingsplannen, die gedateerd zijn en van systematiek verschillen.

Om alle bestemmingsplannen in de toekomst uniform en digitaal aan te bieden, is in maart 2009 een handboek vastgesteld. Doordat alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de kaders van het handboek worden opgesteld, zal deze aanpak leiden tot uniformiteit in verbeelding en regels, waardoor de rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid van bestemmingsplannen wordt vergroot. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld volgens dit handboek. Daarnaast is de systematiek conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

Dit bestemmingsplan omvat de bestaande situatie van Hellouw, nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Neerijnen. Neerijnen ligt aan de Waal in het rivierengebied van Gelderland en telt ongeveer 11.900 inwoners. De Waal vormt de zuidelijke begrenzing. De noordelijke, oostelijke en westelijke begrenzing bestaat uit respectievelijk gemeente Geldermalsen, Tiel en Lingewaal. Opvallende elementen binnen de grenzen van de gemeente zijn de Rijksweg A2 -één van de belangrijkste verkeersaders van Nederland- en de spoorlijn van Maastricht naar Amsterdam.

Gemeente Neerijnen is op 1 januari 1978 ontstaan, na samenvoeging van de gemeenten Haaften, Est en Opijnen, Waardenburg, Varik, Ophemert en een deel van het dorp Zennewijnen. Momenteel bestaat de gemeente uit de volgende tien kernen (dorpen): Hellouw, Haaften, Tuil, Waardenburg, Neerijnen, Est, Opijnen, Heesselt, Varik en Ophemert.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Hellouw. Hellouw ligt aan de zuidwestzijde van de gemeente, ten westen van de kern Haaften. Hellouw bestaat uit twee delen, 'oud' Hellouw aan de westzijde (aan de Waalbandijk) en 'nieuw' Hellouw aan de oostzijde (rondom de Beatrixstraat en de Korfgraaf). De zuidelijke rand van het dorp wordt gevormd door de Waalbandijk met daarachter de uiterwaarden van rivier de Waal.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Kern Hellouw' is een herziening van de volgende (gedeeltelijk) vigerende bestemmingsplannen.

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1	Hellouw 1976	24-01-1975	26-04-1976
1a	Hellouw herziening I	08-02-1979	23-07-1980
1b	Hellouw herziening II	09-11-1977	04-01-1978
1c	Hellouw herziening 1981-I	10-09-1981	22-02-1982
1d	Hellouw herziening 1981-II	30-05-1985	30-07-1986
1e	Hellouw herziening 1983-I	20-12-1983	19-12-1984
1f	Hellouw wijziging 1985-I (art. 11 WRO)	13-08-1985	05-09-1985
1g	Hellouw wijziging 1986-I (art. 11 WRO)	24-06-1986	21-07-1986
1h	Hellouw herziening 1989-I	13-07-1989	02-10-1989
2	Hoenderkampen 1991	04-07-1991	19-11-1991
3	Buitengebied Haaften	30-03-1973	14-11-1973
4	Buitengebied Neerijnen 1997	06-02-1997	30-09-1997
5	Waalbandijk Crobdijk - Zeek 1987	26-02-1987	17-06-1987
6	Woningbouwlocatie Hoenderkampen	27-11-2007	25-09-2008
7	Korfgraaf 28c te Hellouw	14-04-2011	n.v.t.
8	Waalbandijk 143 te Hellouw	09-12-2010	n.v.t.
9	Verplaatsing griendbedrijf te Hellouw	09-12-2010	n.v.t.

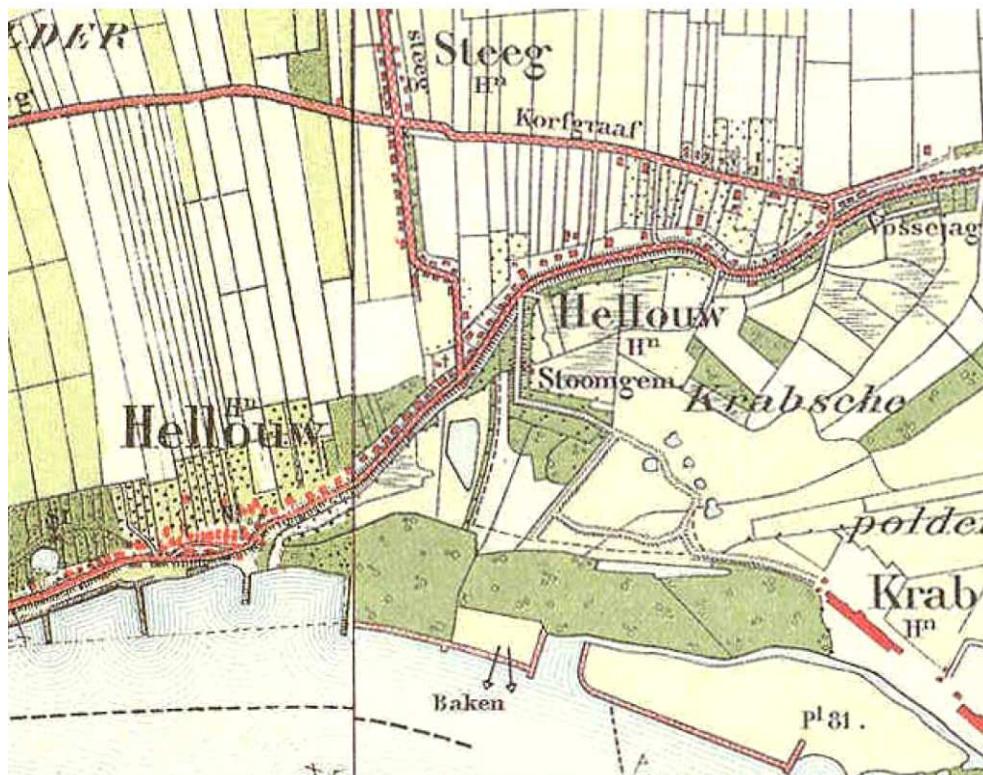
1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden 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 bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden. Omdat zich geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving.

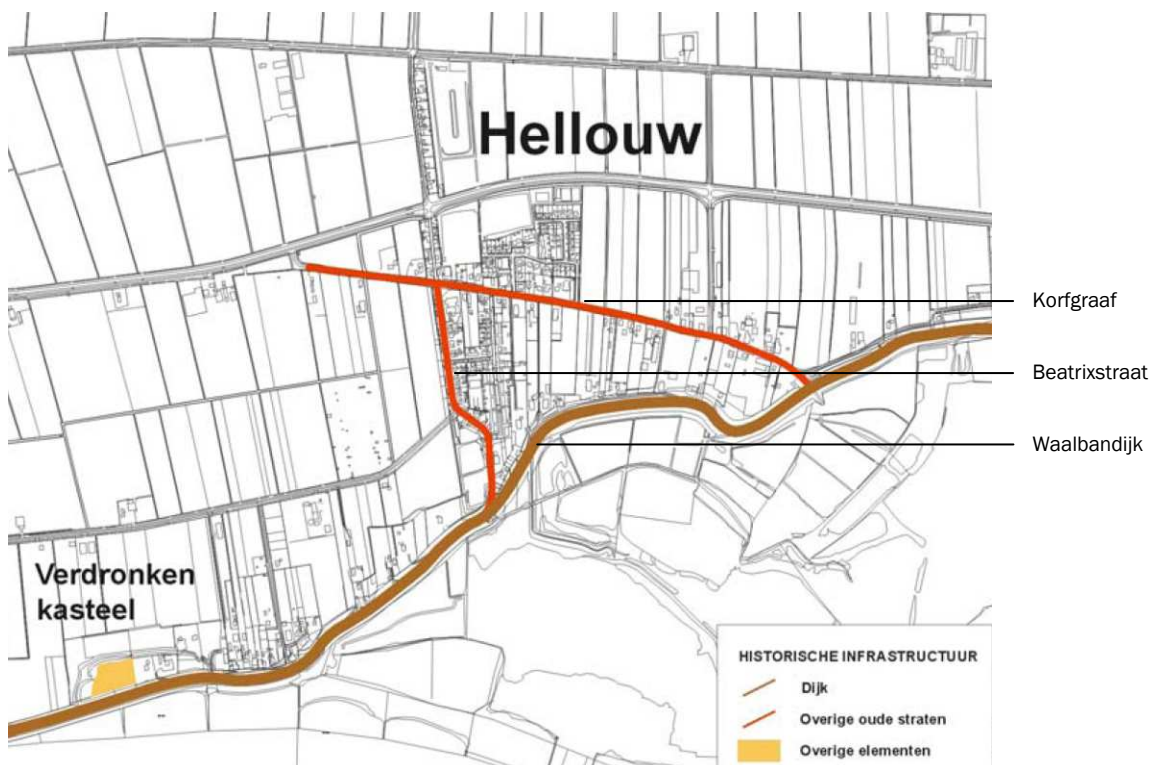
Het eerste gedeelte betreft de toelichting op dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 worden de planologische en milieuhygiënische aspecten besproken. In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van het plan gegeven en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet en in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt verslag gedaan van de gevoerde procedures.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. 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.

De verbeelding vormt het derde deel van dit bestemmingsplan.



Plangebied in 1905 (Bron: gemeente Neerijnen, 2004)



Historische infrastructuur (Bron: gemeente Neerijnen, 2004)

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Algemeen

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

In de eerste paragraaf wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur van de kern. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuur, verkeersstructuur, groenstructuur en cultuurhistorie. In de tweede paragraaf wordt gekeken naar de functionele structuur.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

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.

2.2.2 Landschap

Karakteristiek voor het landschap rondom Hellow is de lineaire structuur van zuid naar noord. Deze lineaire 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 Hellouw is onderscheid te maken tussen komgronden enerzijds en de stroomrug met oeverwallen anderzijds. De komgronden (de polder Hellouw) bestaan uit zware klei en zijn lager gelegen. Van oudsher is het landgebruik hier weidebouw, afgewisseld met geriefhoutbosjes.

De ruilverkaveling, die in 1971 was afgerond, was ingrijpend voor het dorp en de polder Hellouw: 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).

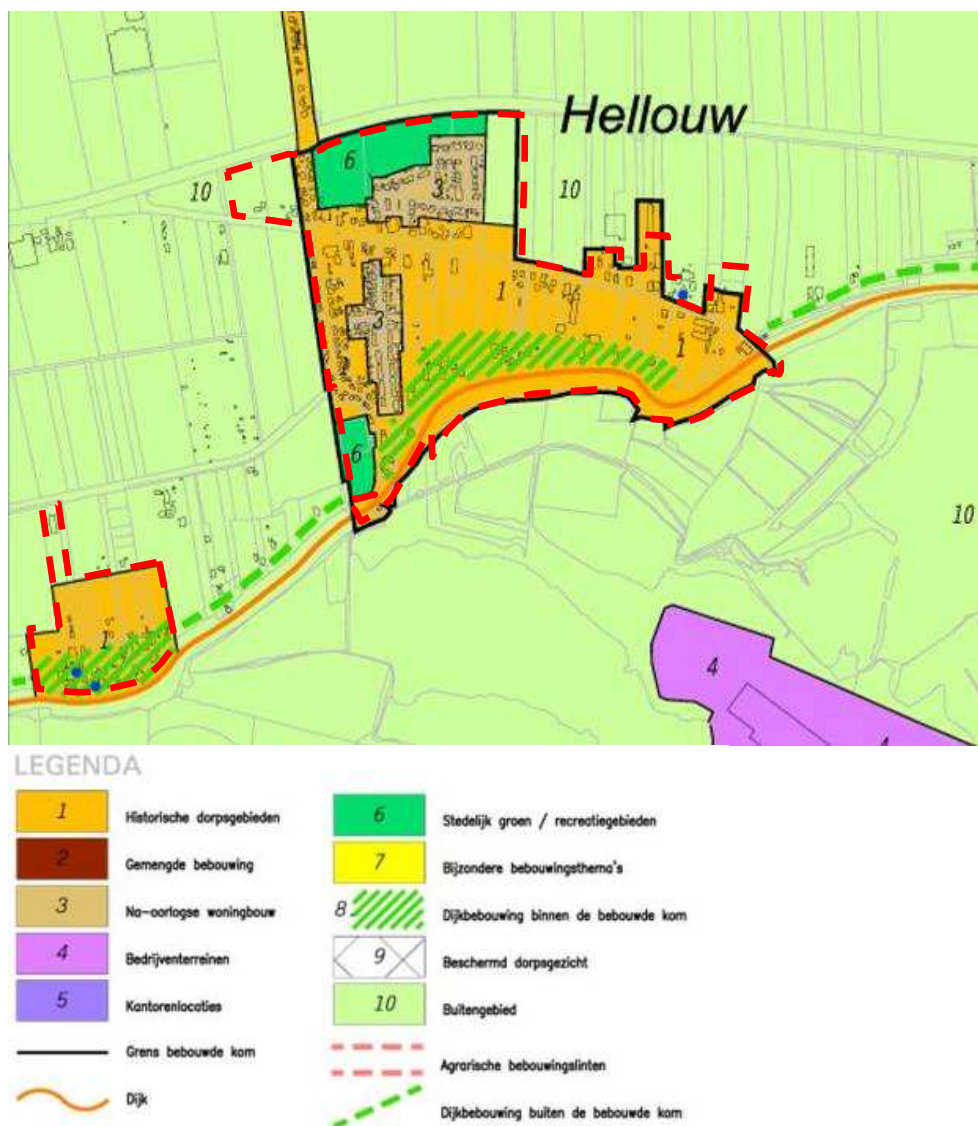
2.2.3 Bebouwingsstructuren en -typologieën

De bebouwing ligt in Hellouw over een relatief groot gebied verspreid. Opvallend is dat een deel van de oudere bebouwing langs de Kerkesteeg (occupatieoorsprong van de kern Hellouw) geen directe ruimtelijke relatie heeft met het zwaartepunt van de dorpsbebouwing rond de Beatrixstraat en de Korfgraaf. De bebouwing aan de randen van het dorp is naar het dorp gekeerd. De Korfgraaf en de Beatrix/Irenestraat zijn herkenbare en karakteristieke hoofdassen voor Hellouw. De sportvelden liggen aan de noordzijde van de bestaande bebouwing en tevens aan de Graaf Reinaldweg.

De welstandsnota van de gemeente Neerijnen (2004) biedt inzicht in hoe de kern ruimtelijk is opgebouwd. Binnen de bebouwde kom van Hellouw zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- historische dorpsgebieden (1);
- naoorlogse woningbouw (3);
- stedelijk groen / recreatiegebieden (6);
- dijkbebouwing binnen de bebouwde kom (8);
- buitengebied (10).

Aan de hand van deze deelgebieden wordt hierna nader gekeken naar de ruimtelijke opbouw van de kern Hellouw.



Uitsnede uit de Welstandsnota met aanduiding van het plangebied (Bron: gemeente Neerijnen, 2004)

Historische dorpsgebieden

Zoals al werd vermeld in paragraaf 2.2.1 was de bebouwing in de kern Hellow tot aan de negentiende eeuw hoofdzakelijk gesitueerd aan de Waalbandijk, Beatrix/Irenestraat (De Steeg) en enkele huizen langs de Korfgraaf. Ook nu is deze bebouwing nog duidelijk herkenbaar binnen de kern. In de Welstandsnota zijn deze gebieden opgenomen als 'Historisch dorpsgebied'.

Waalbandijk

De oeverwallen en stroomruggen waarop de dorpen in de Betuwe zijn gelegen, worden naar het westen toe steeds smaller. Omdat in Hellow de oeverwal zeer smal is, werd de meeste bebouwing aan de dijk gebouwd. Daarom is Hellow van oorsprong een dijkdorp. Aan het begin van de 20^e eeuw was de Waalbandijk een dorpsstraat met aan beide zijden bebouwing. Via de Waal stond het dorp in verbinding met de buitenwereld. Sinds die tijd is het grootste deel van de dijkbebouwing verdwenen.



Foto's Waalbandijk: 'oud' (links) en 'nieuw' Hellow (rechts)

Korfgraaf

Vanuit de Korfgraaf ontwikkelde het dorp zich verder. De landerijen van de boerderijen langs de Korfgraaf vormden langgerekte percelen, die verder doorliepen in het natte komgebied ten noorden van het dorp. Deze lange lijnen, begeleid door kavelsloten zijn nog steeds kenmerkend voor de opzet van het dorp en de polder. Bij de ruilverkaveling in de jaren 50 van de vorige eeuw werden de boerderijen uit het dorp verplaatst en ontstond er een lint van boerderijen aan de Meigraaf ten noorden van Hellow nabij de A15. De Korfgraaf met nog enkele karakteristieke boerderijen wordt nu ervaren als de hoofdstraat van het dorp. Hier liggen ook gemeenschappelijke functies, zoals de kerk, de school, het dorps huis en de voetbalvereniging.



Foto's Korfgraaf

Steeg

De Steeg is de oude naam voor de Irenestraat (Achterste Steeg) en de Beatrixstraat (Voorste Steeg). Het is een lange smalle straat, die begint bij de Waalbandijk, en doorloopt in de polder ten noorden van het dorp. Kenmerkend is het lint van kleine eenvoudige woningen, die op ondiepe percelen dwars op de weg gelegen zijn. Dit karakteristieke lint van arbeiderswoningen langs de Steeg is ontstaan doordat inwoners van HELLouw werkten in de steenfabriek die in de uiterwaarden van de Crobsche Waard lag.



Foto's Beatrixstraat (links) en Irenestraat (rechts)

T-boerderijen

Veel voorkomende typen van oorsprong agrarische bebouwing in de kern HELLouw zijn de zogenaamde T-boerderijen. De T-boerderij, ook wel rivierdwarshuis of T-huis genoemd, is ontstaan uit de hallehuisboerderij. Het hallehuis is van oorsprong een langgerekt driebeukig gebouw met een deel in het midden en de stallen aan weerszijden. Het vee stond dus aan weerszijden van de deel waar de oogst werd gedorst. Bij het T-huis is het woonhuis dwars voor de schuur geplaatst, waardoor de kenmerkende T-vorm ontstaat. De ontwikkeling van het T-huis uit het oorspronkelijke hallehuis kwam voort uit de relatieve welvaart die de vruchtbare uiterwaarden boden. In de loop der tijd nam onder invloed van de stedelijke wooncultuur de ruimtebehoefte toe en werd het woongedeelte uitgebreid.

De voorkomende T-boerderijen variëren sterk in ligging, omvang, bouwhoogte, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. Als dakvormen bij het voorhuis komen alleen het schilddak en zadeldak voor, waarbij sommige van wolfseinden zijn voorzien. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een forse kap en staat vaak op enige afstand van de weg, gescheiden door een smalle strook of voortuin. Door de losse setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte vaak op vanzelfsprekende wijze over in de privéruimtes. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de dorpse omgeving.

Naoorlogse woningbouw

In de ruimtelijke structuur van Hellow zijn twee naoorlogse woonuitbreidingen te zien. Dit is allereerst de woonuitbreiding aan de Karel Doormanstraat /Julianastraat. Dit betreft een traditionele blokverkaveling uitbreiding met weinig variatie in de bebouwing. Er staan hoofdzakelijk rijwoningen van twee bouwlagen met kap. In dit woongebied overheerste bij de ontwerpers de gedachte van gelijkheid en gelijkvormigheid. Rust en samenhang in het straatbeeld werd verkregen door plaatsing van bebouwing in één rooilijn, enkelvoudige bouwmassa's met eenvormige kap en het gebruik van overwegend traditioneel en ambachtelijk kleur- en materiaalgebruik.

De tweede woonuitbreiding betreft het gebied genaamd 'Hoenderkampen' uit de jaren 90 van de twintigste eeuw. Deze uitbreiding vormt de nieuwe dorpsrand van de kern Hellow aan de noordzijde. Tevens wordt de bebouwing aan de Korfgraaf doorgezet. De woningen betreffen een mix van vrijstaande, twee-onder-één-kap, geschakeld en aaneengebouwde woningen. Hier is sprake van een meer uitgesproken architectuur. Er is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling en de inrichting van de openbare ruimte.



Foto's naoorlogse woonuitbreidingen: Karel Doormanstraat (links) en Hoenderkampen (rechts)

Stedelijk groen/recreatiegebieden

Binnen de kern Hellouw liggen twee gebieden die zijn aangemerkt als stedelijk groen/recreatiegebied. Aan de noordzijde van de bestaande bebouwing, ten zuiden van de Graaf Reinaldweg, liggen sportvelden. Het betreffen voetbalvelden, volkstuintjes en een speelplaats voor de jeugd. Aan de Beatrixstraat ligt een begraafplaats. Deze begraafplaats is ook opgenomen onder stedelijk groen/recreatiegebied.



Foto's volkstuintjes (links) en begraafplaats (rechts)

Dijkbebouwing binnen de bebouwde kom

Voor de dijkbebouwing geldt hetzelfde als voor de bebouwing aan de Waalbandijk. De oeverwallen en stroomruggen waarop de dorpen in de Betuwe zijn gelegen, worden naar het westen toe steeds smaller. Omdat in Hellouw de oeverwal zeer smal is, werd de meeste bebouwing aan de dijk gebouwd. Daarom is Hellouw van oorsprong een dijkdorp. Aan het begin van de 20^e eeuw was de Waalbandijk een dorpsstraat met aan beide zijden bebouwing. Via de Waal stond het dorp in verbinding met de buitenwereld. Sinds die tijd is het grootste deel van de dijkbebouwing verdwenen.



Foto's Waalbandijk

Buitengebied

Enkele delen van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn in de Welstandsnota opgenomen als 'Buitengebied'. Het betreft twee percelen aan de Korfgraaf, ten westen van de Irenestraat, het laatste deel van de uitbreidingslocatie Hoenderkampen (het meest oostelijk gelegen deel) en op een tweetal locaties de achterste gedeelten van percelen.



Foto's Buitengebied: twee percelen aan de Korfgraaf (links) en het buitengebied bij de Hoenderkampen (rechts)

2.2.4 Wegenstructuur en parkeren

In deze paragraaf wordt gekeken naar de bestaande wegenstructuur en parkeersituatie.

Wegenstructuur

De kern Hellouw is goed bereikbaar vanuit de omliggende kernen via de Waalbandijk en de Graaf Reinaldweg (N830). Vanuit Hellouw is de Graaf Reinaldweg te bereiken via de Irenestraat en de Oudenhof. De Irenestraat, Beatrixstraat en de Korfgraaf vervullen een belangrijke rol in de ontsluiting van de kern. De overige wegen binnen het dorp zijn te karakteriseren als woonstraten (erftoegangswegen).

Parkeren

Parkeren vindt in het dorp in veel gevallen plaats op het eigen erf in de vorm van garages. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Overigens kan er langs de openbare weg ook op veel plaatsen in langsparkeervakken of op rabatstroken worden geparkeerd. Vaak zijn deze parkeermogelijkheden niet formeel vormgegeven, maar maken ze als vanzelfsprekend onderdeel uit van het dorpse straatprofiel. In het dorp liggen nauwelijks gemarkeerde parkeergelegenheden.

2.2.5 Groen en water

De hoeveelheid openbaar groen in de woonstraten van de kern Hellouw is minimaal. Het groen beperkt zich in hoofdzaak tot enkele (kleine) plantsoenen en doorgaande beplantingslijnen (berm met bomenrij).

Ondanks het minimale oppervlak aan openbaar groen heeft de kern toch een groen karakter. Dit heeft een tweeledige reden. Allereerst de ligging van de kern in het rivierengebied. Binnen de kern is er op veel plekken zicht op de uiterwaarden van de Waal, maar ook op het verderop in het landschap gelegen open buitengebied. Ten tweede de vele erfbeplanting. In Hellouw staan veel vrijstaande woningen op relatief grote percelen. De groene invulling van dergelijke percelen levert een belangrijke bijdrage aan de groenbeleving van de kern.

Als bijzonder groenelement zijn de aan de noordzijde van de kern gesitueerde sportvelden aan te wijzen. Rondom de Waalbandijk is veel groen gelegen. Tevens is een groot deel van het gebied tussen de Korfgraaf en de Waalbandijk in gebruik als weiland (grasland). Met name vanaf de Waalbandijk heeft Hellouw een erg groene uitstraling.

De Waal heeft een grote rol gespeeld bij de totstandkoming van de kern Hellouw. Hellouw is van oorsprong een dijkdorp. Vanaf de Waalbandijk is er groots zicht op deze belangrijke rivier. Op kernniveau zijn er geen grote waterwegen aan te merken. Langs de Korfgraaf loopt een sloot. Ten noorden van de begraafplaats is een vijver gelegen. Tevens zijn er sloten gelegen rondom de uitbreiding 'Hoenderkampen', grenzend aan het buitengebied. In Hellouw zijn wel veel kwelslootjes aanwezig. Deze zijn noord-zuid georiënteerd en komen veelal tussen de bebouwing voor.

2.2.6 Cultuurhistorie en archeologie

Monumenten

Zoals hiervoor al is gebleken, bevinden zich binnen de kern Hellouw een aantal bijzondere en ook waardevolle panden. Om deze panden te beschermen, heeft de gemeente monumentenbeleid geformuleerd. Daarbij worden twee categorieën 'monumenten' onderscheiden: de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten. Op dit moment telt de kern 1 rijksmonument en 10 gemeentelijke monumenten. In onderstaande tabel zijn deze monumenten voorzien van een korte toelichting.






Rijksmonumenten	
Waalbandijk 115	boerderij

Gemeentelijke monumenten	
Korfgraaf 33	T-boerderij
Korfgraaf 36	Bedrijfswoning
Waalbandijk 31	T-boerderij
Waalbandijk 33	Woonhuis
Waalbandijk 35	T-boerderij
Waalbandijk 57	Kerk
Waalbandijk 59	Pastorie
Waalbandijk 119	Schuurberg
Waalbandijk 127	T-boerderij
Waalbandijk 135	T-boerderij



Kaart ligging monumenten in Hellow (Bron: gemeente Neerijnen, 2011)



- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Lage archeologische verwachting |  | Geen archeologische verwachting |
|  | Hoge archeologische verwachting |  | Water |
|  | Gematigde archeologische verwachting | | |

Archeologische beleidskaart met aanduiding van het plangebied (Bron: Vestigia bv, 2008)

Het in het plangebied aanwezige beschermdde rijksmonument en de aanwezige beschermdde gemeentelijke monumenten zijn opgenomen op de verbeelding ter signalering. In de regels bij het bestemmingsplan is geen planologische bescherming opgenomen. Rijksmonumenten worden namelijk al beschermd via de 'Monumentenwet 1988'. De gemeentelijke monumenten worden beschermd via de 'Monumentenverordening'

Archeologie

Op de Kaart 'Waarden en verwachtingen' van de gemeente zijn alle thans bekende terreinen aangegeven die archeologisch van belang zijn. Voorts is op de kaart de trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem aangegeven. Uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen de eventuele archeologische waarden door middel van een onderzoek in kaart worden gebracht.

De kaart 'Waarden en verwachtingen' geeft voor 'oud' Hellouw, en voor de helft van 'nieuw' Hellouw aan dat dit deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Hieromheen bevindt zich een zone met een gematigde archeologische verwachting. Het overige deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Bij de lage archeologische waarden is het overigens niet uitgesloten dat ondanks deze verwachting toch archeologische vondsten worden aangetroffen. In dit geval geldt, conform artikel 53 van de Monumentenwet, de verplichting om dit te melden aan het bevoegd gezag.

In hoofdstuk 3 'Beleidskader' wordt nader ingegaan op het beleid met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie.

2.3 Functionele structuur

Hieronder wordt conform de opbouw van de in de regels en op de verbeelding opgenomen bestemmingen gekeken naar de huidige functionele structuur van de kern Hellouw.

2.3.1 Agrarisch

Aan de Korfgraaf 38 is een melkrundveebedrijf gelegen. Een groot deel van het gebied tussen de Korfgraaf en de Waalbandijk is in gebruik als weiland (grasland).

2.3.2 Bedrijf

Binnen het plangebied zijn momenteel twee bedrijven gevestigd: een autobedrijf aan de Kerkesteeg 1 en een bouw- en aannemersbedrijf aan de Waalbandijk 35. Tevens zijn aan de Tinnegieter een rioolgemaal en een nutsvoorziening aanwezig. Tot slot is er aan de Julianastraat een mozaïekschool aanwezig waar met name workshops worden gehouden. Voor het perceel Korfgraaf 1a is conform het vigerende bestemmingsplan een bedrijfbestemming opgenomen.

2.3.3 Detailhandel

In Hellouw zijn drie detailhandelsvestigingen aanwezig. Aan de Karel Doormanstraat is een woninginrichtingwinkel aanwezig met bijbehorende bedrijfswoning. Bij de woning Kortgraaf 26 is een bloemist gevestigd en bij de mozaïekschool aan de Julianastraat is een winkel aanwezig.

2.3.4 Groen

Het groen in Hellouw heeft met name een esthetische functie. Ofwel 'kijk'groen. Uitzondering hierop vormt het groen rondom de Waalbandijk. De sportvelden en de agrarische gronden worden onder een andere noemer genoemd.

2.3.5 Maatschappelijk

In Hellouw is een viertal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De kerk en het dorps huis zijn gelegen aan de Korfgraaf. Op de hoek van de Beatrixstraat / Korfgraaf is een basisschool gelegen. Tenslotte is in het zuiden van de kern, aan de Beatrixstraat, een begraafplaats gelegen.

2.3.6 Sport

De sportvelden liggen aan de noordzijde van de bestaande bebouwing en tevens aan de Graaf Reinaldweg.

2.3.7 Tuin

De voortuinen van de woningen zorgen mede voor de uitstraling van het dorp. De diepte en breedte van de tuinen is zeer verschillend, afhankelijk van de grootte van de afzonderlijke percelen. De tuinen zijn veelal groen ingericht.

2.3.8 Verkeer

Het openbaar gebied heeft met name de functie om het verkeer binnen het dorp te reguleren. Alle functies worden ontsloten op het verkeersgebied. Binnen het openbaar gebied is daarnaast ook groen, water en overige aan het openbaar gebied gebonden functies en bebouwing, zoals straatmeubilair, aanwezig.

2.3.9 Water

Naast dat de kern is gelegen aan de Waal, is er ook water binnen de komgrenzen aanwezig. Met name langs de wegen. Ten noorden van de begraafplaats is een vijver gelegen.

2.3.10 Wonen

In het grootste deel van het plangebied is wonen veruit de belangrijkste functie. De bebouwingsstructuren en -typologieën zijn in paragraaf 2.2.2 aan de orde geweest.

3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Het SVIR is niet van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren in een goede toestand te brengen en te houden. Uitgangspunt is waterbeheer op het gebied van stroomgebieden. In 2009 dient voor ieder stroomgebieddistrict een stroomgebiedbeheersplan te zijn vastgesteld. In het stroomgebiedbeheersplan staan afspraken over de te behalen kwantitatieve en kwalitatieve waterdoelen.

De oppervlaktewateren dienen (in principe) in 2015 een goede ecologische en een goede chemische toestand te bereiken. In het grondwater moet in dat jaar sprake zijn van een goede chemische en een goede kwantitatieve toestand. De deadline 2015 geldt met name voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren en Natura 2000-gebieden).

3.1.3 Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding gaat evenals de Derde Nota Waterhuishouding uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. De hoofddoelstelling van de nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Voor de langetermijnstrategie staan twee denklijnen centraal. In de eerste plaats wordt uitgegaan van het zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen. Als tweede gaat het er om vanuit het waterbeleid de watersysteem- en stroomgebiedbenadering te benadrukken.

3.1.4 Waterbeleid 21e eeuw (Ministerie van V&W en Unie van Waterschappen, 2000)/Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

Uit het advies Waterbeleid 21^e eeuw volgt dat meer ruimte voor water centraal dient te staan voor het waterbeheer in de 21^e eeuw. Het advies wordt door het Nationaal Bestuursakkoord Water omgezet in concrete afspraken tussen Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, met als doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden. De verschillende overheden zijn derhalve aan de slag gegaan om de stedelijke en regionale wateropgaven verder uit te werken. In het verleden van de trits vasthouden-bergen-afvoeren wordt gezocht naar ruimte voor water.

3.1.5 PKB Ruimte voor de Rivier (Ministerie van V&W, 2006)/Beleidslijn Grote Rivieren (Ministerie van V&W, 2006)

De PKB Ruimte voor de Rivier beschrijft het beleid voor de aanpak van hoogwaterbestrijding. De insteek is rivieren meer ruimte te geven, zodat in 2015 voldaan kan worden aan het vastgelegde beschermingsniveau. Hiervoor zijn een beperkt aantal gebieden gereserveerd voor rivierverruimde maatregelen. Deze gebieden dienen gevrijwaard te worden van (kapitaal)intensieve ontwikkelingen. De Beleidslijn Grote Rivieren betreft een herziening van de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier. De doelstellingen van de beleidslijn zijn gericht op het behouden van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit en het voorkomen van feitelijke belemmeringen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. In de Beleidslijn Grote Rivieren is het afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven in het rivierbed hernieuwd vastgelegd.

Voor het afwegingskader maakt de beleidslijn onderscheid in een 'stroomvoerend regime' en een 'bergend regime'. Het stroomvoerend regime dient bij hoogwater voor zowel waterberging als -afvoer. Het bergend regime dient bij hoogwater voornamelijk voor waterberging.

De uiterwaarden van de Waal maken deel uit van het 'stroomvoerend regime'. Het 'stroomvoerend' regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, in principe alleen specifiek omschreven 'riviergebonden' activiteiten zijn toegestaan. Deze activiteiten dienen te voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Alleen onder specifieke criteria zijn uitzonderingen mogelijk. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt geen deel uit van de uiterwaarden van de Waal.

3.1.6 Flora- en faunawet

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden, geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

3.1.7 Nota Belvédère

De nota Belvédère geeft de visie van het kabinet weer op de wijze waarop met cultuurhistorische kwaliteiten bij de toekomstige inrichting van Nederland kan worden omgegaan. De nota is een belangrijke bouwsteen voor de Vijfde nota over de Ruimtelijke Ordening en de Nota natuur, bos en landschap voor de 21^{ste} eeuw. De nota Belvédère levert dus vooralsnog geen 'eigen' beleid op, maar moet doorwerken op andere beleidsvelden. Het initiatief voor de nota komt van OC&W; de nota is mede ondertekend door VROM, LNV en V&W.

3.1.8 Monumentenwet 1988

Een deel van het culturele erfgoed wordt beschermd via de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd hoger dan 50 jaar aan te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningenstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De 'Monumentenwet' geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Onder stads- en dorpsgezicht worden groepen van onroerende zaken bedoeld die een bijzondere eigenschap hebben en in welke zich een of meer monumenten bevinden. De aanwijzing zorgt voor extra bescherming via aangepaste bestemmingsplannen en het daarbij horende vergunningenstelsel. De leeftijdsgrens van 50 jaar schuift steeds op, er komen daarom steeds meer gebouwen bij die rijksmonument kunnen worden.

De Monumentenwet richt zich voornamelijk op bescherming. Wanneer het gewenst is dat monumenten gebruikt worden voor het stimuleren van ontwikkelingen, zullen andere instrumenten een rol moeten spelen. De Monumentenwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen. Een gemeentelijk monument mag jonger zijn dan 50 jaar, maar kan geen gebruik maken van de middelen die het Rijk ter beschikking stelt.

3.1.9 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend. De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en enkele andere wetten.

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek). Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen.

Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 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 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.

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

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



Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen.

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

Het plangebied is op de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' van het geldende streekplan aangeduid als 'bebouwd gebied 2000' en 'Multifunctioneel platteland'.

Onder 'bebouwd gebied 2000' wordt verstaan het bestaand bebouwd gebied per 1 januari 2000 (op basis van VROM-bestand). Het deel van het programma voor wonen en werken dat binnen dit bestaand bebouwd gebied wordt geprojecteerd draagt bij aan intensivering en herstructurering.

Het multifunctioneel platteland beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

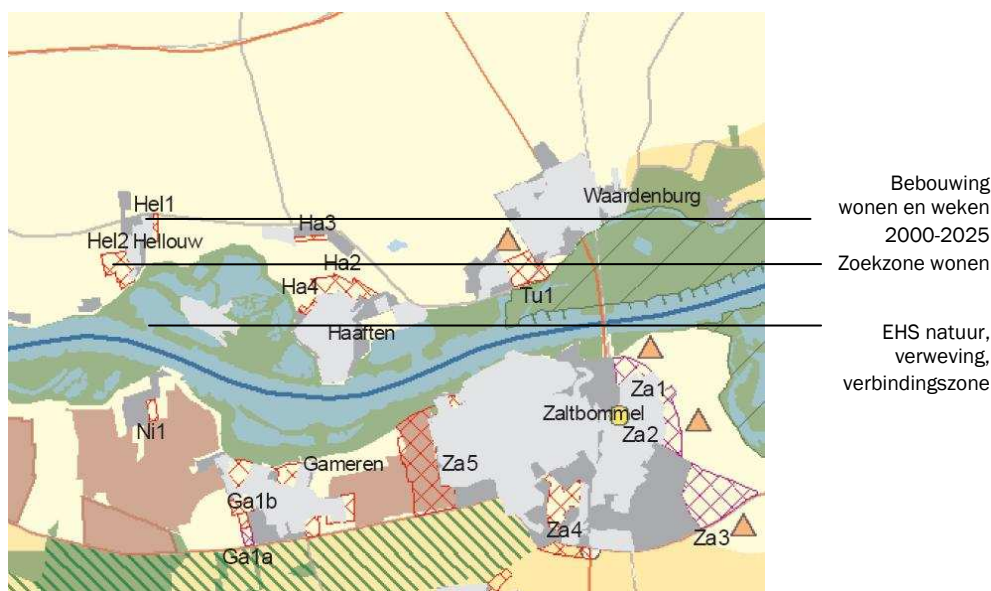
- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.'

3.2.2 Streekplanuitwerking Zoekzones Stedelijke Functies en Landschappelijke Versterking

In de sturingsfilosofie van het streekplan wordt veel ruimte geboden voor de in regionaal verband samenwerkende gemeenten. Niet voor niets is de subtitel 'Kansen voor de regio's'. In die filosofie past ook de in regionaal verband afgestemde zoekzones stedelijke functies (wonen en werken) en landschappelijke versterking. Deze zoekzones zijn opgenomen in de 'Streekplanuitwerking Zoekzones Stedelijke Functies en Landschappelijke Versterking', dat op 12 december 2006 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld en in het voorjaar van 2007 in werking is getreden.

Aandachtspunten bij de ontwikkeling van de aangegeven locaties zijn:

- De indicatieve taakstelling voor het wonen is 10.000 woningen, uit te gaan van 45% inbreiding en 70% uitbreiding.
- De indicatieve taakstelling voor werken bedraagt 215 ha netto (280 ha bruto) bedrijventerrein.
- Bij de invulling van de zoekzones is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.
- De gemeenten dienen bij uitwerking van plannen binnen de zoekzones in alle gevallen de milieuaspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid nader te onderbouwen.
- Bij uitwerking van de zoekzones dient rekening te worden gehouden met de eventueel aangrenzende stiltegebieden.
- Bij uitwerking van de zoekzones dient rekening te worden gehouden met de gevolgen hiervan voor de provinciale wegen (verkeersafwikkeling, mate van doorstroming, kans op congestie en verkeersveiligheid). Hierbij geldt het principe dat wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de zoekzones leiden tot onaanvaardbare problemen voor de provinciale wegen en het OV, de kosten voor reconstructies om de problemen op te lossen voor rekening is van de gemeente of samenwerkende gemeenten in de regio.
- De aanbevelingen uit het advies in de watertoets van het Waterschap Rivierenland moeten worden toegepast.
- De provincie heeft een voortoets verricht naar eventuele significante effecten als gevolg van de geprojecteerde stedelijke functies op Natura 2000-gebieden. Op basis van de uitkomsten van deze voortoets is geconcludeerd dat een passende beoordeling op dit schaalniveau niet kan plaatsvinden. Deze dient plaats te vinden op het niveau van bestemmingsplanherzieningen.



Uitsnede zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking Streekplanuitwerking (Bron: provincie Gelderland, 2005)

Voor Hellouw zijn twee zoeklocaties aangegeven. Eén aan de oostzijde en één aan de westzijde van ('nieuw') Hellouw. Voor de locatie aan de oostzijde (Hoenderkampen) is in 2006 een bestemmingsplan opgesteld. De woningen zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd en zijn zodoende positief bestemd in onderhavig bestemmingsplan. Voor de locatie aan de westzijde zijn nog geen definitieve plannen. Deze ontwikkeling is zodoende niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3.2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011.

Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de Verordening geen beleidswijzigingen bevat. Om deze reden wordt hier niet nogmaals op het provinciale beleid ingegaan.



Kaart verordening: Verstedelijking (Bron: provincie Gelderland, 2010)

3.2.4 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Neerijnen maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

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

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

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

3.2.5 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. 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.

3.2.6 Waterbeheerplan 2010-2015

Hellouw valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'werken aan een veilig en schoon Rivierenland'. Het Waterbeheerplan omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en -kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

3.2.7 Stroomgebiedsvisie Rivierengebied

De stroomgebiedsvisies zijn ontwikkeld onder regie van de provincie, in nauwe samenwerking met het Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat Directie Oost-Nederland.

Het algemene doel is om vanuit het beleidsveld water een (lange termijn) visie (2050) te geven op bescherming en herstel van het Gelderse regionale (grond)watersysteem, gericht op het 'op orde' brengen en houden van het watersysteem. Hierbij anticiperend op klimaatverandering en ruimtelijke ontwikkelingen. Gestreefd wordt naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem dat tegen een stootje kan. De sleutel om zover te komen, ligt bij een sterkere binding tussen ruimtelijke ordening en waterbeheer (onder meer via de Watertoets).

De deelstroomgebiedsvisie reikt voor deze integratie vanuit water de benodigde informatie aan. Als eerste stap zijn de ambities tot 2015 uitgewerkt in een voorlopig maatregelenprogramma. Deze programma's per visie vormen de Gelderse bijdrage aan het Nationaal Bestuursakkoord Water. Hierin hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in juli 2003 afspraken gemaakt over de uitvoering van het nieuwe waterbeheer. Tot slot hebben de stroomgebiedsvisies tot doel een doorkijk te geven naar wat de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water voor het Gelderse waterbeheer betekent.

Samengevat worden met de deelstroomgebiedsvisie de volgende doelen nagestreefd:

- waterbouwsteen voor de regionale -ruimtelijke- plannen;
- eerste referentiekader voor de toepassing van de Watertoets;
- bijdrage van Gelderland aan het Nationaal Bestuursakkoord Water;
- doorkijk op de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water;
- ontwikkelen strategie om kennis over waterbeheer te vergroten.

De stroomgebiedsvisie omvat alle ruimtelijk relevante wateropgaven, waarvoor het waterbeheer in Gelderland zich nu en in de toekomst gesteld ziet. Het gaat daarbij om: aanpak regionale wateroverlast (extreme neerslag, hoog grondwater of rivierkwel);

- herstel en bescherming natte natuur;
- veiligstelling drinkwatervoorziening;
- aanpak watertekort (landbouwschade, zetting stedelijk gebied, afname doorspoelmogelijkheden);
- verbetering waterkwaliteit;
- afstemming met het waterbeheer van rijkswateren (ruimtelijk en waterhuishoudkundig).

3.2.8 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

3.2.9 Gelders Milieuplan

Het Gelders Milieuplan (4) is gebaseerd op de Wet milieubeheer en beschrijft de hoofdlijnen van het Gelderse milieubeleid. Het bevat het provinciale beleid voor het verder verbeteren van de milieukwaliteit in Gelderland in de periode september 2010 tot en met december 2012.

Het Gelders Milieuplan 4 (GMP4) houdt rekening met de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zoals veranderingen in de wet- en regelgeving, het klimaatakkoord en de uitvoeringsprogramma's die de provincie heeft gemaakt voor onder meer lucht, externe veiligheid en bodem. GMP4 biedt een beeld van het Gelderse milieubeleid. Het milieubeleid is uitgewerkt in zeven milieuthema's: lucht, geluid, bodem, externe veiligheid, natuur en biodiversiteit, klimaat en verantwoordelijkheid voor duurzaamheid. Het plan bevat beleidsinhoudelijk geen nieuwe thema's ten opzichte van het Gelders Milieuplan 3.

3.2.10 Kadernota Belvoir

De provincie Gelderland heeft haar cultuurhistorisch beleid vastgelegd in de kadernota Belvoir 3 (2009-2012). De provincie heeft met Belvoir 3 als centrale doelstelling: het realiseren van betekenisvolle plekken en daarmee een duurzame leefomgeving. Met betekenisvolle plekken worden wenselijke, zich onderscheidende, sociaal en economisch succesvolle plaatsen, bedoeld. De provincie kiest voor een actief beleid met als strategische hoofdlijn 'behoud in of doorontwikkeling'. Daarbij wordt niet alleen aandacht besteed aan het bewaren en behouden van cultuurhistorische waarden, maar ook aan het (functioneel) gebruiken van de cultuurhistorie.

Voor het Rivierengebied wordt gestreefd naar nieuwe wateropgaven in een oud landschap, waarbij het archeologische verleden de ruimtelijke kwaliteit en waardering voor de eigen omgeving verhogen.

3.2.11 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Het landschap verandert constant. De ontwikkelingen zijn meer dan alleen bedreigingen die over de streek heenkomen. De oplossing die met het LOP wordt aangedragen is ontwikkelingsgericht.

Sterke functies (zoals wonen en bedrijvigheid) 'landschappelijk' inpassen, aan de rand van de dorpen aansluitend bij het landschap, zodat landschapsstructuren ontstaan waarin die functies juist sterker en waardevoller worden. Benut ze voor de financiering en uitvoering van landschappelijke functies, zoals waterbeheer, natuur en identiteit. Realiseer ook mogelijkheden voor blijvende verdiensten uit het landschap. Verwelkom de toeristen en dagjesmensen.

En geef ruimte aan zowel robuuste natuur als robuuste landbouw. Buig dus al die bedreigingen om tot ze passen binnen het kader van de landschappelijke identiteit.

In het huidige landschap kunnen zeven deelgebieden worden onderscheiden: landschapsensembles met relatief veel invloed van de economische dynamiek, tussen Vuren en Asperen en tussen Haaften en Geldermalsen, en landschapsensembles met een afleesbaar historisch rivierenland-karakteristiek. Bij deze laatste gebieden, waar Hellouw onderdeel van uitmaakt, is de natuurlijke gradiënt van rivier met uiterwaarden, oeverwal met dijk en dorpen, en daarachter de open kom nog duidelijk aanwezig. De economische druk en invloed van de snelweg is hier relatief laag en de aantrekkingskracht op recreanten en toeristen is hoog. Mede daarom is hier de historie een belangrijke inspiratiebron voor initiatieven.

Door de vaststelling van het LOP door de gemeenteraden is besloten om in iedere gemeente samen zorg te dragen voor het landschap. Ten eerste door de waarden in het landschap te beschermen. Daar horen de bestaande natuur- en landschapselementen bij zoals bosjes en eendenkooien, maar ook wielen en oude kades, en het hoogstamfruit. Ten tweede door in het landschap nieuwe waarden te ontwikkelen, door aan te sluiten bij de initiatieven, wensen en ruimtelijke opgaven in het gebied.

Zo kan het LOP bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied. Daarmee kan in de zeven ensembles de eigen karakteristiek worden versterkt. Goede initiatieven van burgers in het landschap krijgen de ruimte.

Enkele spelregels zijn daar wel voor nodig:

- 1 Vang de dynamiek in de zones bij de snelwegafslagen op in bestaande terreinen bij de dorpen en geef ze een groene rand.
- 2 Koppel de ecologische hoofdstructuur en de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan de groen-blauwe dooradering van het cultuurlandschap. Onderzoek daarbij de mogelijkheid voor marktconforme betaling voor groene en blauwe diensten.
- 3 Koppel de historische karakteristiek aan enkele nieuwe landgoederen op de oeverwal. Dat bevordert de leefbaarheid van deze cultuurlandschappen.
- 4 Pas voor ieder landschapsensemble een eigen bouwpakket van spelregels toe voor het beschermen en ontwikkelen van:
 - gebiedseigen 'parels';
 - een karakteristiek netwerk van landschapselementen voor mensen, planten en dieren;
 - karakteristieke 'voor-wat-hoort-wat'-goederen als uitkomst van nieuwe eigentijdse samenwerkingsverbanden tussen overheid, boeren, burgers, buitenlui.
- 5 Ga als gemeentes actief op zoek naar projecten in het landschap en geef het goede voorbeeld door de richtlijnen in het bouwpakket te gebruiken.
- 6 Inspireer en stimuleer mensen om aan te sluiten bij de landschapsvisie. Stimuleer projecten binnen thema's.
- 7 Zet een goede organisatie op om die projecten te helpen organiseren en te communiceren. Onderzoek de mogelijkheden van een landschapsfonds, eventueel (op termijn) samen met andere gemeenten in het rivierengebied.

Het LOP schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap: waar kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waar moet openheid vooropstaan en waar kan het gebruik van het landschap breder worden voor recreatie, waterbeheer en natuur? Vanuit verleden en heden geeft het LOP een toekomstbeeld van het landschap en het koppelt daar nieuwe, aansprekende landschapselementen aan.

Het zijn meestal elementen die hier historisch gezien thuis horen, en soms varianten daarop die aansluiten bij het hedendaagse gebruik van het landschap. Een belangrijk aandachtspunt in alle projecten is water: in allerlei vormen is water voorhanden in het gebied, van kwel tot rivier. Er moet ervoor worden gezorgd dat de natuurlijke capaciteit van het landschap tot buffering en filtering hersteld wordt, liefst gecombineerd met andere functies: recreatie, ecologie, cultuurhistorie.

Als brug tussen de ontwikkelingsvisie en het uitvoeringsprogramma bevat het LOP voor elk landschapsensemble een apart werkboek, de ensembleboeken. Het boek biedt handreikingen voor het ontwikkelen en begeleiden van dergelijke ontwikkelingen en projecten.

Elk werkboek bevat de volgende onderdelen:

- de visie voor het landschapstype;
- doelen vanuit het beleid en vanuit de mensen in het gebied;
- de bestaande-waardenkaart;
- de uitwerking van het LOP in tekst en op kaartbeeld, algemeen en per functie in het landschap;
- de mogelijke landschapselementen in de vorm van een bouwpakket voor punt-, lijn- en vlakelementen.

Het LOP wordt geconcretiseerd in het uitvoeringsprogramma. Daarin staat een hele reeks projecten thematisch beschreven. Het uitvoeringsprogramma kan ieder jaar aangepast en aangevuld worden met nieuwe projecten die in de visie van het LOP passen.

Hellouw valt binnen het landschapsensemble 'Het Rustieke hart van de Tielerwaard' met als nadere aanduiding 'De uiterwaarden van de Waal'. Bij voorkeur blijven vlak bij de dorpen 'cultureelrijke uiterwaarden met 'gewone koeien' in de wei en Wilde Bertam in de slootkant'. Daardoor wordt ook het zicht op de dorpen behouden vanaf de rivier en de dijk aan de overkant. De uiterwaarden en rivier moeten toegankelijk blijven voor dorpsbewoners. Maak daarom de uiterwaarden met een doorgaand wandelpad van Tiel naar Gorinchem over de zomerdijken verder toegankelijk, ook vanuit de dorpen. Daarbij dient aandacht te zijn voor cultuurhistorische elementen als steenfabrieken, wielen en oude kades. De aanwezige landbouw is daarbij waardevol voor het uitzicht op de Waal en het beheer van de uiterwaarden.

De uiterwaarden verder van de dorpen kunnen zich natuurlijker ontwikkelen met zacht oobos en nevengeulen. Maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier kunnen samengaan met ontsluiting van de uiterwaarden en natuurontwikkeling, bijvoorbeeld in de Benedenwaard en Crobsche Waard.

3.2.12 Convenant Duurzaam Bouwen

In het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland (maart 1999) beogen de deelnemende partijen (Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland), waaronder de gemeente Neerijnen, een uniformiteit in aanpak en toepassing van het duurzaam bouwen in Rivierenland in alle fasen en schaalniveaus van het bouwproces. Bovendien is het streven gericht op het doorvoeren en versnellen van duurzaam bouwen in alle sectoren van de bouwnijverheid. De verschillende partijen hebben hiermee verklaard zich te houden aan het Regionaal Pakket Duurzaam Bouwen. Onder dit pakket vallen bijvoorbeeld de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

3.3 Gemeentelijk beleid

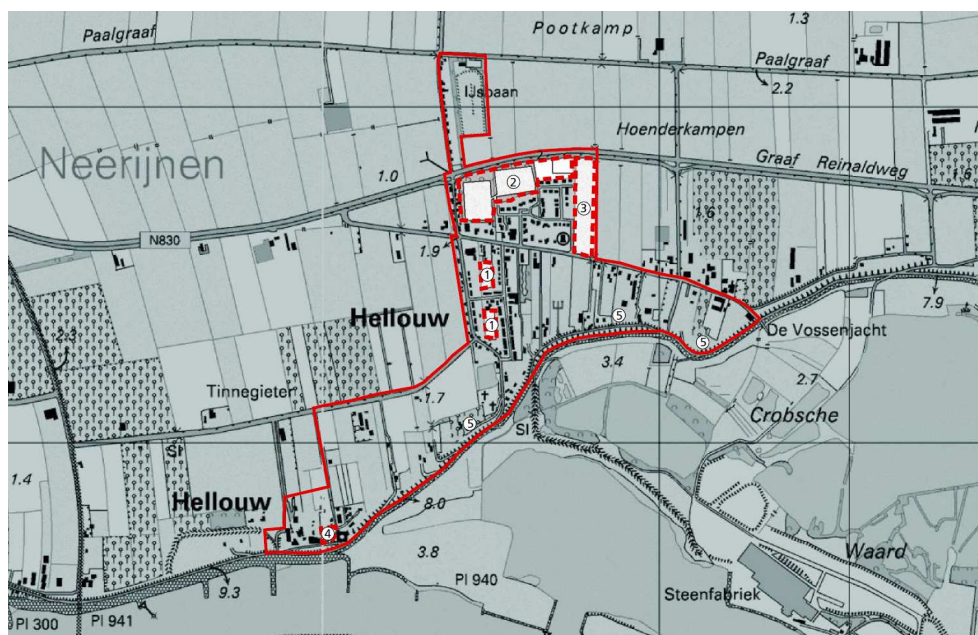
3.3.1 Visie Wonen en Werken 2002-2011

De gemeente Neerijnen is momenteel bezig met een nieuwe structuurvisie, de Structuurvisie Neerijnen 2020. Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Tot die tijd geldt de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' nog als structuurvisie.

Met de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Het doel van de Visie Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte- en lange termijn. Ten aanzien van het zoeken van ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar inbreidingslocaties. In totaal is er in de periode van 2002 tot 2014 voor Hellouw een woningbehoefte van 72 woningen.

In de fasering, dat onderdeel uitmaakt van het plan, zijn in Hellouw 5 locaties opgenomen, die in aanmerking kunnen komen voor de ontwikkeling van woningbouw en/of andere functies.

- 1 Groene enclaves tussen de Beatrixstraat en de Karel Doormanstraat;
- 2 Sportcomplex/volkstuinjes;
- 3 Uitbreidingslocatie oostzijde De Hoenderkampen;
- 4 Westelijke hoek Kerkesteeg/Waalbandijk/Oud Hellouw;
- 5 Diverse locaties aan de Waalbandijk.



Kaart ontwikkelingslocaties (Bron: gemeente Neerijnen, 2005)

Een potentiële inbreidingsmogelijkheden in Hellouw is locatie 1, maar vergt een forse inspanning (sanering, herstructurering) waarbij er per saldo nauwelijks sprake zal zijn van een toename van het aantal woningen. Benutting van de sportvelden (locatie 2) biedt daarentegen goede kansen, vanwege de goede inpassing binnen de bestaande structuur van de bebouwing, de meerwaarde die het in potentie heeft voor de opwaardering van de Irenestraat en de capaciteit, waarmee Hellouw voorlopig vooruit kan. Herontwikkeling van de locatie van de huidige garage in Hellouw (locatie 4) biedt goede kansen om hier tot een kwaliteitsimpuls te komen, binnen bestaand bebouwd gebied. Ook de Ruimte voor Ruimte woningen aan de dijk (locatie 5) vormen een logische inpassing. Uitbreidingen binnen de contour zijn voor het overige niet aan de orde, c.q. ongewenst.

Voor de uitbreidingslocatie aan de oostzijde van de Hoenderkampen (locatie 3) is in 2006 een bestemmingsplan opgesteld. De woningen zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd. Op een tweetal locaties aan de Waalbandijk (locatie 5) hebben ontwikkelingen plaatsgevonden. Het betreft de verplaatsing van de griendhandel van de Waalbandijk/Korfgraaf naar het buitengebied ten noorden van Hellouw en de vervanging van de woning aan de Waalbandijk 143. Voor beide initiatieven is een bestemmingsplan opgesteld. Ter plaatse van de griendhandel worden twee woningen gerealiseerd en de huidige bedrijfsfunctie wordt omgezet naar een woonfunctie. Voorgenoemde ontwikkelingen op locaties 3 en 5 zijn daarom positief bestemd in onderhavig bestemmingsplan.

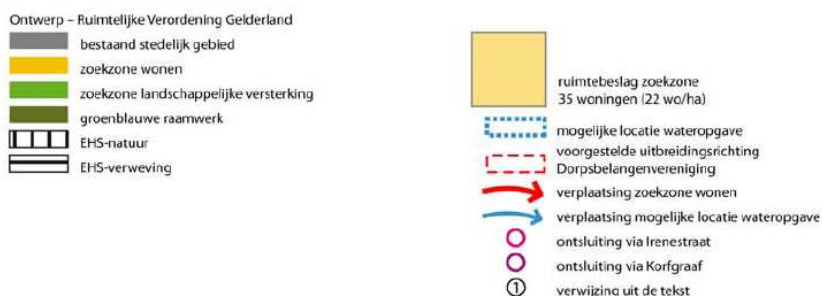
3.3.2 Structuurvisie Neerijnen 2020

Zowel vanwege de wettelijke verplichting om over een structuurvisie te beschikken, als vanwege beleidsinhoudelijke motieven, wordt momenteel de 'Structuurvisie Neerijnen 2020' opgesteld. Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Tot die tijd geldt de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' nog als structuurvisie.

Deelproduct 1 van de structuurvisie betreft de inventarisatie, knelpunten en keuzes. Voor Hellouw worden de volgende conclusies, knelpunten en aandachtspunten opgesomd in de structuurvisie:

- Een deel van de woningbouwbehoefte kan mogelijk plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiden).
- Om tegemoet te komen aan de gewenste uitbreidingsrichting van de Dorpsbelangenvereniging kan een deel van de provinciale zoekzone tussen de Waalbandijk en Tinnegijter verplaatst worden naar de westzijde van Hellouw. Dit is vanuit water en cultuurhistorie een betere optie. Hiervoor is medewerking van de provincie nodig (aanpassen Ruimtelijke verordening). De toegang tot het dorp is een knelpunt.
- Gemeenschappelijke functies concentreren in het centrum (kruising Korfgraaf/Irenestraat).
- De zoekzones voor landschappelijke versterking zal in de structuurvisie nader geconcretiseerd moeten worden. Daarbij dient bij de westelijke zoekzone rekening gehouden te worden met behoud van 'oud' Hellouw in zijn huidige vorm.

- De noodzakelijke watercompensatie kan worden gecombineerd met opgaven als nieuwe entree dorp. Voor de structuurvisie is de bovenplanse wateropgave een belangrijk ingrediënt.



Kaart Structuurvisie Neerijnen 2010, Hellow (Bron: gemeente Neerijnen, 2010)

3.3.3 Woonvisie 2010-2025 'Behoud door ontwikkeling'

Gemeente Neerijnen heeft op 9 juli 2009 de Woonvisie Neerijnen 2010-2025 'Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Belangrijke thema's in deze woonvisie zijn het behoud en uitbreiding van het economische, maatschappelijke en sociale voorzieningenniveau en het behoud van de identiteit, het rustieke en landelijke karakter. Het kunnen behouden en realiseren van voldoende en passende voorzieningen vereist voldoende economisch draagvlak: een voldoende bevolkingsomvang en een diverse bewonerssamenstelling. 'Groeï' en 'Ontwikkeling' zijn daarom de centrale thema's in de woonvisie. Groei en ontwikkeling zijn nodig om de bevolkingsomvang te kunnen laten stijgen en diverser van samenstelling te laten zijn. Daardoor kan het gewenste voorzieningenniveau behouden c.q. gerealiseerd worden. En dat is weer voorwaarde om de leefbaarheid van de (kleine) kernen te kunnen waarborgen. 'Behoud door ontwikkeling' is de hoofdstrategie van de woonvisie.

De ambitie in deze woonvisie betreft de realisatie van circa 1.500 nieuwe woningen in de gemeente Neerijnen in de periode tot circa 2025. Voor de woningopgave in de 7 kleinere kernen, waaronder Hellouw, wordt gebruik gemaakt van woningcorporaties, projectontwikkelaars en particulieren (vrije kavels). De te realiseren nieuwbouw versterkt de bestaande identiteit van de kern, verrommeling wordt tegengegaan. De gemeente speelt een actieve en stimulerende rol. De programmering wordt in overleg met de gemeente bepaald. Nieuwbouw staat expliciet in het teken van doorstroming/wooncarrières.

In de visie is Hellouw ingedeeld bij de economische kernzone Haaften. Om te voldoen aan de lokale vraag (met namen jongeren, starters en senioren) wordt er uitgegaan van een groei van Hellouw met 40 woningen, voor de komende 10-15 jaar, inclusief bestaande plannen.

3.3.4 Woonbehoeftenonderzoek

De gemeente Neerijnen heeft samen met De Kernen en De Goede Woning Neerijnen een woningbehoeftenonderzoek (WBO) laten uitvoeren (2011). Daarmee wordt de woningmarktbasis gelegd voor de woningbouwprogrammering, de inbreng in de regionale verdeling van de woningproductie en het beleid van de gemeente en de beide corporaties. Het onderzoek is gebaseerd op demografische analyses en een enquête naar de woonvoorkeuren en doet uitspraken over de gemeente als geheel en over de 10 kernen afzonderlijk.

Naar aanleiding van deze rapportage zal er een beleidsdocument worden opgesteld dat ingaat op het WBO in relatie tot de woningbouwplannen in Neerijnen. Dit document zal tezamen met het WBO te zijner tijd aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Voor de kern Hellouw worden in het woonbehoeftenonderzoek de volgende conclusies getrokken:

Bevolking

- Het aantal inwoners zal bij voldoende woningbouw voor lokale behoefte nog mondjesmaat kunnen groeien en zich stabiliseren rond de 1.050 in 2030. Mogelijk dat na 2030 een terugloop optreedt.
- De kern is nu nog minder vergrijsd dan het gemeentelijk gemiddelde, maar dat zal worden ingehaald gelet op de omvang van de groep 45-65 jaar.
- Het relatief grote aandeel van gezinnen met kinderen zal teruglopen.

Woningbehoefte

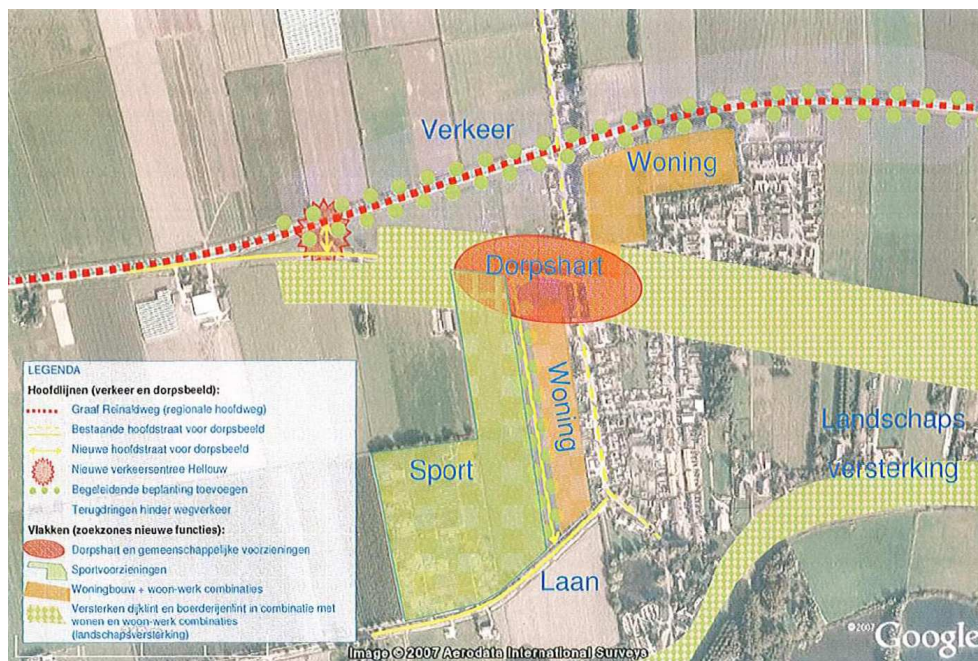
- Een relatief groot aandeel van de bevolking wil zeker verhuizen. Er zijn minder mensen met vage verhuisplannen dan gemiddeld in de gemeente.
- De inwoners van Hellouw zijn veel sterker aan hun kern gebonden dan gemiddeld in de gemeente.
- Door de daling van de gemiddelde woningbezetting is er nog een (zij sterk aflopende) groei in de woningbehoefte:
2010-2020: + 60;
2020-2030: + 20.
- Bij nieuwbouw zal vooral een accent gelegd moeten worden op worden op het huursegment met nultredenkwiteit. Voorts is er belangstelling voor kavels.

3.3.5 Dorpskwaliteitsplan Hellouw 2008-2018

In het Dorpskwaliteitsplan Hellouw 2008-2018 (geen vastgesteld beleid) wordt door de Dorpsbelangenvereniging een visie gegeven op de ontwikkeling van Hellouw voor de komende 15 jaar. Een samenvatting van de ruimtelijke visie:

- Hellouw krijgt een nieuwe entree vanaf de Graaf Reinaldweg. Deze komt te liggen op het punt waar de Korfgraaf de Graaf Reinaldweg raakt. Langs de Graaf Reinaldweg komen ter hoogte van het dorp aan beide kanten bomen en het dorp moet meer uitstraling krijgen naar deze weg.
- De gemeenschappelijke functies van het dorp worden zo veel mogelijk geplaatst in de omgeving van de kruising tussen de Korfgraaf en de Beatrixstraat/Irenestraat.
- Een nieuw dorpsplein kan worden aangelegd op de kop van de nieuwe bomenlaan. Deze nieuwe bomenlaan komt aan de westkant van het dorp, langs een bestaande watergang. Daarmee worden de smalle woonstraten ontlast van verkeer, ontstaat een fraaie dorpsrand en een ontsluiting van nieuwe bouwlocaties.
- Tussen de bomenlaan en de Beatrixstraat is nieuwbouw mogelijk. Ten westen van de nieuwe bomenlaan is ruimte voor 'groene' functies, zoals het voetbalcomplex.
- Op de locatie waar nu het voetbalcomplex ligt is ook nieuwbouw mogelijk, wanneer het voetbalcomplex wordt verplaatst.
- Daarnaast is beperkte nieuwbouw mogelijk als landschapversterking. Dit is mogelijk in het boerderijenlint langs de Korfgraaf en als dijkwoningen langs de Waalbandijk. Er wordt in eerste instantie ingezet op het benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe woningen.

- In de ruimtelijke visie wordt niet aangegeven waar nieuwe woningen móeten komen. Wel zijn zoekzones aangegeven waar ze kunnen komen. Of deze mogelijkheden worden benut is afhankelijk van de behoefte op dat moment.



Kaart Ruimtelijke visie uit het Dorpskwaliteitsplan Hellouw (Bron: gemeente Neerijnen, 2008)

Per thema wordt in het Dorpskwaliteitsplan ingegaan op de wensen van de bewoners van Hellouw voor de verdere ontwikkeling van het dorp.

3.3.6 Monumentenverordening Neerijnen 2006

De Monumentenverordening Neerijnen 2006 (vastgesteld d.d. 21 december 2006) regelt zaken met betrekking tot gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten. Wijzigingen aan monumenten zijn altijd vergunningplichtig. Dit betreft zowel het inwendige van het monument als de buitenkant. Vaak is ook voor het bijbouwen van een bijgebouw op het perceel een vergunning nodig. Als de vergunning op grond van de monumentenverordening noodzakelijk is, moet ook altijd een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd. Bij monumenten geldt de regel voor vergunningvrij bouwen niet. Wijzigingsplannen worden voor advies voorgelegd aan de Monumentencommissie.

3.3.7 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Neerijnen beschikt over een dergelijke nota. In de welstandsnota worden per kern verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. De kaart met gebiedstypen is in hoofdstuk 2 'Beschrijving bestaande situatie' weergegeven. Het gaat om de gebiedstypen:

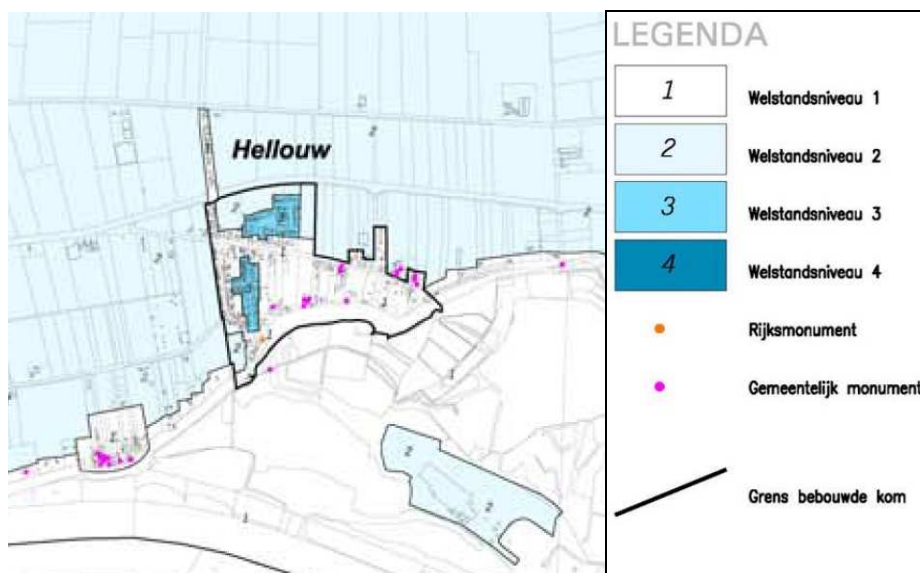
- historisch dorpsgebied;

- naoorlogse woningbouw;
- stedelijk groen/recreatiegebied;
- dijkbebouwing binnen de bestaande kom;
- buitengebied.

Het grootste deel van het plangebied valt binnen de eerste categorie, 'historische dorpsgebieden'. Er zijn twee clusters van 'naoorlogse woningbouw' te vinden in Hellow. De sportvelden en de begraafplaats vallen onder gebiedstype 'stedelijk groen/recreatiegebied'. De bebouwing aan de Waalbandijk is gekenmerkt als 'dijkbebouwing binnen de bestaande kom'. Een klein deel van het plangebied valt binnen de categorie 'buitengebied'.

De welstandsnota maakt onderscheid tussen de volgende niveaus:

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



Uitsnede uit de Welstandsnota (Bron: gemeente Neerijnen, 2004)

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

De gebiedstypen hebben een sterke relatie tot de welstandsniveaus. Zo heeft het 'historisch dorpsgebied', welstandsniveau 1. De sportvelden en de begraafplaats ('stedelijk groen/recreatiegebied') hebben welstandsniveau 2. De woonuitbreidingen ('naoorlogse woningbouw') hebben welstandsniveau 3. Welstandsniveau 4 komt niet voor in Hellow.

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

3.3.8 Beleidsnota archeologie

De gemeente Neerijnen heeft in de voorgaande jaren op projectbasis archeologisch onderzoek bij sloop en nieuwbouw mogelijk gemaakt. Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) d.d. 1-8-2007, wil de gemeente nu in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kom de archeologische waarden structureel gaan meenemen in het ruimtelijke planvormingsproces.

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

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

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

Zonder een gemeentebrede benadering van de archeologische problematiek is het gevaar groot dat de aandacht wordt versnipperd over individuele plangebieden, waardoor van een integrale afweging van archeologische belangen geen sprake kan zijn. Vanuit die optiek biedt een inventarisatie van het hele gemeentelijke grondgebied grote voordelen. Voor het eerst beschikt de gemeente namelijk over een samenhangend beeld van de omvang en kwaliteit van de nog aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.

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

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

3.3.9 Beleid inzake externe veiligheid

De gemeente Neerijnen wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid (EV). Om die verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Neerijnen de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De gemeente Neerijnen legt de nadruk op de uitbreiding van woonkernen, maar daarnaast wordt ook plaats geboden voor uitbreiding en vestiging van lokale ondernemingen.

Op basis van de aard en de omvang van risicobronnen in de nabijheid van kwetsbare functies kan worden gesteld dat de gemeente momenteel een relatief laag risicoprofiel heeft. Dit wil de gemeente zo houden. Het doel van de beleidsvisie is om een toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De beleidsvisie focust op nieuwe situaties. De essentie van de visie is weergegeven aan de hand van beleidsuitspraken op verschillende niveaus; algemene uitgangspunten, generieke beleidsuitspraken, gebiedsspecifieke beleidsuitspraken voor de meest risicovolle bedrijven en beleidsuitspraken voor overige risicoveroorzakende activiteiten. De opbouw impliceert een steeds verdergaande uitwerking, waarbij ook voorgaande stappen van toepassing zijn. Voor de genoemde risicovolle bedrijven en de overige risicoveroorzakende activiteiten gelden bijvoorbeeld ook de algemene uitgangspunten en de generieke uitspraken.

Algemene uitgangspunten bij het opstellen van de beleidsvisie externe veiligheid

- De gemeente houdt zich aan de geldende wet- en regelgeving en anticipeert op nieuwe beleidsontwikkelingen, zoals op het gebied van transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.
- De gemeente richt zich wel op het stimuleren van bedrijvigheid, maar niet op het aantrekken van bedrijven met een groot extern veiligheidsrisico. Wettelijke voorschriften alsmede de vastgestelde ambities zullen nadrukkelijk rond de eventuele vestiging van dergelijke bedrijven aan de orde komen.
- Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerreinen en landelijk gebied.
- De beleidsvisie moet aansluiten bij de vigerende gedachten over ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente.

Generieke beleidsuitspraken

- Risicobronnen en (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden zoveel mogelijk gescheiden.
- In woongebieden en in landelijk gebied worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Gebiedseigen en functiegerelateerde bedrijven met een beperkte risicobelasting kunnen eventueel gemotiveerd worden toegestaan.
- Op bedrijventerreinen accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime dan in woonwijken. Op deze terreinen is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
- Bij het beoordelen van risicosituaties rondom risicovolle bedrijven, transportassen en buisleidingen worden het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken.
- Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, hebben bronmaatregelen de voorkeur boven effectmaatregelen.
- De gemeente wil op de hoogte zijn van de risico's en de effecten op haar grondgebied en neemt op basis hiervan maatregelen.

Gebiedsspecifieke beleidsuitspraken voor de meest risicovolle bedrijven (zogenaamde Bevi-bedrijven)**Woongebieden**

- In woongebieden worden in de directe nabijheid van bestaande risicovolle bedrijven geen nieuwe objecten toegestaan. In een ruimer gebied, het zogenaamde invloedsgebied rondom het risicovol bedrijf, worden objecten onder voorwaarden toegestaan.
- In woongebieden is de komst of uitbreiding van risicovolle bedrijven niet toegestaan.

Bedrijventerreinen

- Op bedrijventerreinen worden in de directe nabijheid van risicovolle bedrijven nieuwe objecten onder voorwaarden toegestaan.
- Op bedrijventerreinen is de komst of uitbreiding van een risicovol bedrijf onder voorwaarden toegestaan (ja, mits).
- Ten aanzien van bestaande risicovolle bedrijven in of gelegen direct naast woongebieden, wordt in beginsel een 'stand still'-principe gehanteerd, hetgeen betekent dat de externe veiligheidsituatie niet mag verslechteren. Daarnaast wordt een actief intrekingsbeleid gehanteerd. Dat wil zeggen dat bij vertrek van deze activiteiten zich geen nieuwe risicovolle bedrijven mogen vestigen.

Landelijk gebied

- In landelijk gebied worden in de directe nabijheid van bestaande risicovolle bedrijven geen nieuwe objecten toegestaan. In een ruimer gebied, het zogenaamde invloedsgebied rondom het risicovolle bedrijf, worden objecten onder voorwaarden toegestaan.
- In landelijk gebied is de komst of uitbreiding van een risicovol bedrijf niet toegestaan.

- Lpg-tankstations kunnen bij uitplaatsing vanuit woongebieden, eventueel onder voorwaarden worden toegestaan in het landelijk gebied, indien er sprake is van een gunstige aanvoerroute gezien de externe veiligheid.

Objectgerichte beleidsuitspraken

- Nieuwvestiging of uitbreiding van minder risicovolle bedrijven, de zogenaamde drempelwaardenlijstbedrijven (niet zijnde Bevi-bedrijven) en overige risicoveroorzakende bedrijven zijn alleen toegestaan op bedrijventerreinen; eventueel gebiedseigen, functiegerelateerde, bedrijven met een beperkt extern veiligheidsrisico kunnen gemotiveerd worden toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn kleinere propaantanks of koelinstallaties in het landelijk gebied.
- Aanleg of verbreding van transportassen door of nabij woongebieden is niet gewenst. De gemeente anticipeert op het nieuwe beleid met betrekking tot transportrisico's door bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen nieuwe kwetsbare objecten toe te laten binnen toekomstige veiligheidszones die in het kader van het Landelijk Basisnet gaan gelden voor de A2, de A15, de Waal, de Betuwelijn en de spoorlijn Utrecht – Den Bosch. Nieuwe beperkt kwetsbare functies kunnen gemotiveerd wel worden toegelaten binnen deze toekomstige veiligheidszone. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden geen beperkingen aan het ruimtegebruik gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter afstand van een transportas ligt. Voor zelfredzaamheid wordt breder gekeken.
- Voor buisleidingen wordt door de gemeente geanticipeerd op de komende AMvB buisleidingen en de komende Circulaire Aardgasleidingen.

In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde veiligheidsaspecten.

3.3.10 Waterplan

De gemeente Neerijnen en het Waterschap Rivierenland hebben gezamenlijk het waterplan Neerijnen opgesteld dat op 9 december 2010 is vastgesteld. In het waterplan zijn doelstellingen en maatregelen opgenomen die niet per definitie bij de kerntaken van een van de organisaties hoort, maar die toch door beide partijen wenselijk geacht worden in het kader van stedelijk waterbeheer. Verder geeft het waterplan invulling aan gezamenlijke opgaven die volgen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water en uit de Kaderrichtlijn water.

De volgende doelstellingen zijn in het waterplan geformuleerd:

- 1 Een watervisie specifiek voor Neerijnen. Hierin is het waterbeleid van gemeente en waterschap op elkaar afgestemd en wordt gewerkt aan samenwerking. Bij het beschrijven van beleid en ambities wordt in belangrijke mate teruggesproken op de algemene visie opgesteld voor Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen (Arcadis 2007).
- 2 Een analyse van het waterbeheer en het watersysteem.

Dit is uitgevoerd aan de hand van uitgevoerde studies naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie en de waterketen, inventarisatie van praktijkknelpunten en gesprekken met veldmedewerkers. Het resultaat van de analyse bestaat uit overzichten van kansen en knelpunten van het watersysteem en de waterketen. De analyse is per kern uitgevoerd.

- 3 Een concreet uitvoeringsprogramma, thematisch en per kern geordend, waarin concrete maatregelen voor Neerijnen zijn opgenomen, met een planning, taakverdeling en financiering. Daarnaast is aangegeven welke prioriteit de verschillende projecten hebben, vanuit wetgeving, samenwerking en ondersteuning en beheer.

In paragraaf 4.7.1 worden de kansen en knelpunten van het watersysteem en de waterketen in de kern Hellouw beschreven.

3.3.11 Regeling bijgebouwen

Ten aanzien van de regeling voor bijgebouwen heeft de gemeente Neerijnen het parapluplan 'Aan- en bijgebouwen Neerijnen, herziening 2007' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Aan- en bijgebouwenregeling 1998', dat met het nieuwe plan geheel is komen te vervallen.

Bij toekomstige bestemmingsplannen wordt aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan voor de aan- en bijgebouwen. In hoofdstuk 5 'Planbeschrijving' wordt nader ingegaan op de regeling voor bijgebouwen.

3.3.12 Beleid speeltoestellen

In september 2011 heeft de gemeente Neerijnen handhavingsbeleid ten aanzien van speeltoestellen vastgesteld. In dit beleid is vastgelegd dat wordt gehandhaafd als het speeltoestel:

- in strijd is met de beleidsregel 'Bouwen bij monumenten (zonder vergunning)'.
 - op een afstand van minder dan 1 meter van de openbare weg is gesitueerd of verder dan 1 meter van de openbare weg is gesitueerd, maar gevaarlijk voor de gebruikers van de openbare weg.
 - het speeltoestel gevaarlijk is voor de gebruikers.
 - hoger dan 2,5 meter en op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd. In dit geval alleen handhavend optreden, wanneer de burens, grenzend aan de zijde van het perceel waar het toestel op minder dan 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd verzoeken om handhavend op te treden.

Naast bovenstaande handhavingsgerichte beleidsregels is besloten in bestemmingsplannen geen maximale hoogte voor speeltoestellen meer op te nemen.

4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de huidige planologische en milieuhygiënische situatie.

Ondanks dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en dat er dus feitelijk geen wijzigingen optreden in de planologische en milieuhygiënische situatie zal toch kort aandacht zijn voor ieder aspect. De ontwikkelingen waarover in hoofdstuk 5 'Planbeschrijving' wordt gesproken, zijn reeds mogelijk gemaakt door middel van andere planologische procedures. Onderzoek naar de planologische en milieuhygiënische aspecten heeft daarom al plaatsgevonden en hoeft hier niet meer te worden aangehaald, omdat de betreffende locaties in het kader van voorliggend bestemmingsplan kunnen worden gezien als 'bestaande' situatie.

4.2 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht wanneer de locaties binnen de onderzoekszones van wegen vallen. 30 km-zones zijn hierbij uitgezonderd.

Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten behoeve van geluidsgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Binnen het plangebied ligt alleen een melkrundveebedrijf (Korfgraaf 38). Voor melkvee is in de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor vastgesteld. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van een minimale afstand van 100 meter ten opzichte van nieuwbouw. Net buiten het plangebied, aan de Korfgraaf 29, is een akkerbouw- en fruitteelt bedrijf gelegen. Verder zijn er rondom Hellouw, in het buitengebied, meerdere agrarische bedrijven gelegen.

Onderhavig bestemmingplan betreft een beheerplan, wat betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Voor de omliggende agrarische bedrijven kan worden gesteld dat in Hellouw het volgende leefklimaat heerst met betrekking tot geur van agrarische bedrijven:

- ‘nieuw’ Hellouw huidig: goed – zeer goed;
- ‘nieuw’ Hellouw (met maximale uitbereiding bedrijven): redelijk goed – goed;
- ‘oud’ Hellouw huidig: zeer goed;
- ‘oud’ Hellouw (met maximale uitbreiding bedrijven): redelijk goed – goed.

4.3.2 Niet-agrarische bedrijven

In Hellouw zijn meerdere niet-agrarische bedrijven gelegen:

- autobedrijf, Kerkesteeg 1;
- bouw- en aannemersbedrijf, Waalbandijk 35;
- nutsvoorziening en rioolgemaal aan de Tinnegieter;
- griendhandel (wiepenweverij), Korfgraaf 44, deze verdwijnt;
- aan huis gebonden bedrijvigheid op meerdere locaties.

De aan te houden afstanden tot een ‘rustige woonwijk’ wordt doorgaans bepaald door geluid en varieert van 10 tot 50 meter. Bedrijven dienen qua uitstraling andere functies niet te hinderen of te beperken. De bestaande bedrijven vormen geen overlast voor de directe omgeving. Onderhavig bestemmingplan betreft een beheerplan, wat betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Niet alle eerder genoemde bedrijven hebben de bestemming ‘Bedrijf’ gekregen.

In de Crobse Waard wordt zand gewonnen. Hiervoor is door de provincie Gelderland een milieuvergunning verleend. Het plangebied is echter buiten het invloedsgebied hiervan gelegen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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 zijn voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaire van belang, die te zijner tijd worden vervangen door AMvB's waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd. Voor de omgeving van buisleidingen is inmiddels het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd in het Staatsblad, maar deze is nog niet in werking getreden.

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie van Neerijnen conformeert de gemeente Neerijnen zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaire alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. In paragraaf 3.3.9 is de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente beschreven.



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland (Bron: nederland.risicokaart.nl, 2011)

4.4.2 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. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. In de regels is expliciet opgenomen dat geen nieuwe Bevi-bedrijven mogen worden gevestigd binnen een bedrijfsbestemming.

4.4.3 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 nabij 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 en spoorwegen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor.

Een deel van het plangebied ligt wel binnen de toetsingszone van 200 meter vanaf de Waal. Daarnaast ligt het grootste deel van het plangebied binnen het invloedsgebied vanaf (het midden van) de Waal. In de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland (2003) is voor de vaarwegen het groepsrisico in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het groepsrisico langs vrijwel alle vaarwegen (ruimschoots) onder de oriënterende waarde ligt, met uitzondering van een aantal locaties langs de Nieuwe Maas. Ook in de eindrapportage voor het Basisnet Water (2008) wordt geconcludeerd dat het groepsrisico over het algemeen niet boven de oriënterende waarde ligt.

Het groepsrisico neemt theoretisch gezien toe doordat het bestemmingsplan de bouw van een woning mogelijk maakt tussen Korfgraaf 3a en 3b. Het gaat hier om een bestaande bouwtitel. Volgens gemeentelijk beleid moet het groepsrisico bij een toename verantwoord worden. Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling zijn voldoende ontvluchtingsmogelijkheden weg van de rivier. Daarnaast is het van belang dat er bij de te bouwen woning de mogelijkheid moet zijn om de ventilatie centraal uit te kunnen zetten, zodat er bij bijvoorbeeld een giftige of schadelijke gaswolk vanaf de rivier in de woning geschuuld kan worden.

4.4.4 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.

4.4.5 Conclusie

Het plangebied of de nieuwe bestemming ligt niet binnen het invloedsgedebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of het spoor, en het invloedsgedebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico vanwege de Waal. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het onderhavig bestemmingplan betreft een beheerplan; het plan legt de bestaande situatie vast en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. In onderhavig geval is dus sprake van het gelijk blijven van de concentraties van de betreffende stoffen (ad b). Hierdoor leidt het bestemmingsplan niet tot de uitstoot van meer luchtverontreinigende stoffen dan op grond van de vigerende regeling mogelijk was. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

4.6 Bodem

Voor bouwontwikkelingen dient onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Er kan niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de desbetreffende ontwikkeling. In voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bodemonderzoek is daarom op dit moment niet nodig.

4.7 Watertoets

4.7.1 Algemeen

In het plangebied zorgt Waterschap Rivierenland voor het beheer van de waterkwaliteit en –kwantiteit, de vaarwegen, de secundaire en primaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Het beleid ten aanzien van het waterbeheer is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 ‘werken aan een veilig en schoon Rivierenland’. Het plan beschrijft het beleid van de waterschappen voor het beheer van de oppervlaktewatersystemen in het Gelders Rivierengebied voor de komende jaren. Het bevat ondermeer maatregelen om ervoor te zorgen dat er voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit beschikbaar is.

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, handelt het waterschap de zogenaamde watertoets.

In deze watertoets staan een aantal beleidsuitgangspunten (thema’s) centraal. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de brochure ‘Partners in water – de watertoets in rivierenland’. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

- waterneutraal inrichten;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

Voor toekomstige ontwikkelingen dient op dat moment inzicht te worden verschaft in de effecten voor de waterhuishouding (zoals omgang met regenwater, benodigde waterbergingscompensatie, ligging in winterbed) en indien van toepassing de waterkeringen.

4.7.2 Waterplan Neerijnen

In paragraaf 3.3.10 is het waterplan Neerijnen beschreven. In deze paragraaf worden de kansen en knelpunten van het watersysteem en de waterketen in de kern Hellouw weergegeven zoals beschreven in het waterplan.

Knelpunten

In het waterplan is voor de kern Hellouw aangegeven dat Hellouw het eindpunt is voor de waterafvoer. Dit betekent dat er in de zomer nauwelijks kan worden doorgespoeld. Irrigatie door fruitteelt in de nabije omgeving versterkt dit watertekort. De ecologische toestand van de waterlopen zijn relatief goed. Er zijn enkele sloten, grenzend aan tuinen die goed scoren. Onderhoud door bewoners, die de sloot tot hun tuin rekenen, lijkt hier positief te werken. De nieuw vormgegeven sloot langs de nieuwbouwlocatie is een blikvanger, evenals de particulier vijver in de Beatrixstraat. De waterafvoer gaat via meerdere smalle watergangen. Een duiker geeft mogelijk problemen voor de waterafvoer. Veel waterlopen zijn niet bereikbaar voor het onderhoud en de situatie bij C-waterlopen is moeilijk te handhaven. Direct achter de dijk is er grondwateroverlast. Bij de overstort aan de Korfgraaf is de drempelhoogte 14 centimeter boven het zomerpeil en wordt daarmee als negatieve overstort bestempeld.

De oerstort loost op een B-watergang. De sloot scoort matig voor ecologie en de overstort blijkt kwaliteitsproblemen te veroorzaken. In Hellouw is bij T=100+10% geen wateropgave bij voldoende benutting van de huidige waterberging in de kern.

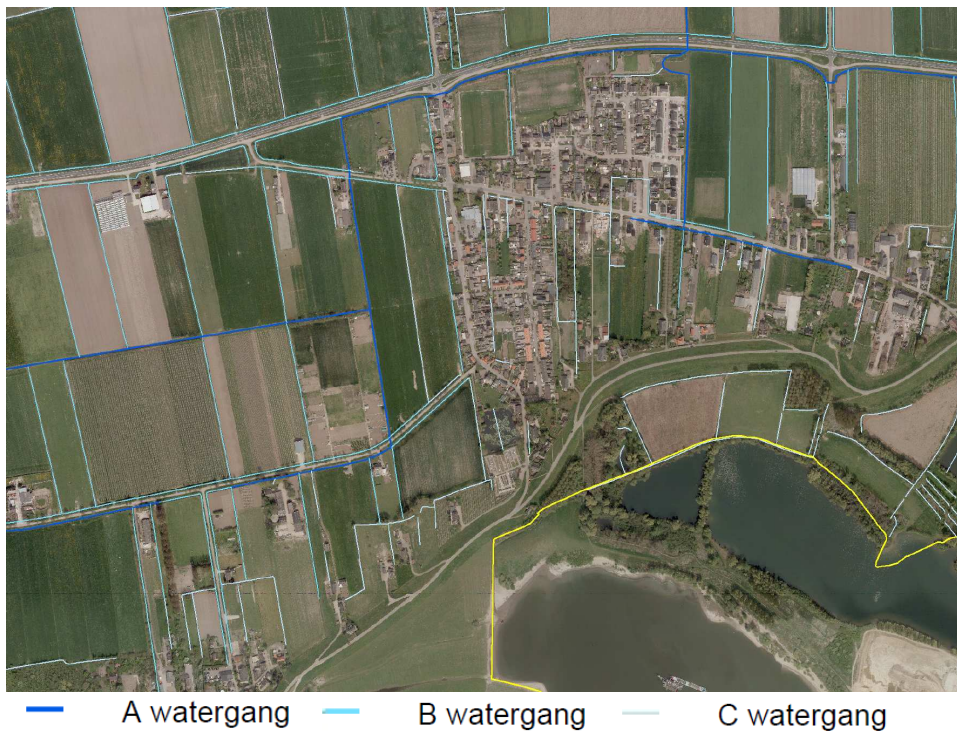
Kansen

Door het stelsel van waterlopen en kunstwerken te inventariseren en waar nodig de status van C-watergangen te veranderen in B-watergangen kan het onderhoud van het systeem adequater worden uitgevoerd. Hierdoor zal de doorstroming verbeteren en ook het ecologisch functioneren. Ruimtelijke ontwikkelingen aan de westzijde bieden kansen voor extra waterberging, grotere ontvangstcapaciteit voor de overstort en voor doorspoeling door afkoppelen/niet aankoppelen.

Het knippen van de stuw meteen na het stedelijk gebied zal nadelige consequenties hebben voor het landelijk gebied erachter. Om de afwenteling vanuit het stedelijk gebied tegen te gaan kan ingestoken worden op het realiseren van waterberging in de polder Hoenderkampen meteen erachter. Als beste optie wordt aangegeven de waterberging tussen de stuwen te realiseren, waarbij aangegeven wordt dat de percelen ten westen van de Irenestraat ook kansrijk zijn, maar dat de noodzaak voor renoveren/aanpassing van de stuw dan wel noodzakelijk is.

4.7.3 Keur

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.



Kaart watergangen Hellouw (Bron: gemeente Neerijnen, 2011)

4.7.4 Watergangen

De watergangen die van belang zijn voor de afvoer en berging van water in de kern zijn op de bestemmingsplanverbeelding opgenomen. Alle watergangen die zijn opgenomen in de legger van het waterschap zijn op de verbeelding terug te vinden. In bijgaande afbeelding is de ligging van deze watergangen weergegeven. Voor A-watergangen geldt in de regel een wettelijke beschermingszone, zoals opgenomen in de Keur van het waterschap, van 4 meter breed.

4.7.5 Waterkeringen

De Waalbandijk is een primaire waterkering die bescherming biedt tegen het Waalwater. Op de verbeelding is voor de Waalbandijk aan weerszijden van de dijk een zone aangemerkt met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', conform de in de legger van het waterschap aangegeven beschermingszone voor de dijk.

Op de gronden rondom de primaire en regionale waterkering die zijn bestemd voor 'Waterkering' is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing. Als iemand een goede reden heeft om bijvoorbeeld te bouwen op een dijk of om bomen te planten op een dijk, dan moet hij eerst ontheffing van de Keur vragen aan het waterschap. Geeft het waterschap geen toestemming, dan kan de voorgenomen activiteit niet doorgaan. Met name in de kernzone van de dijk is het waterschap terughoudend met betrekking tot bouwen op de dijk. In de beschermingszone van dijk zijn, onder voorwaarden, meer mogelijkheden.

In de Keur zijn bepalingen opgenomen die gelden voor alle werken en werkzaamheden binnen de zones van de waterkering (onder andere bouwen van tuinhuisjes, verbouwingen, graven van vijvers).

4.7.6 Waterberging

In Hellouw is ter plaatse van de Karel Doormanstraat waterbergende en zuiverende bestrating aangelegd. Ter bescherming van de waterberging is de aanduiding 'waterberging' opgenomen. Aan deze aanduiding is binnen de bestemming 'Verkeer' een beschermende regeling opgenomen.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. Het plangebied betreft de bebouwde kom van Hellouw.

4.8.2 Natuurbeschermingswet

Hellouw ligt circa 4 kilometer verwijderd van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden van de Waal'. De natuurwaarden in dit gebied hangen samen met het typische uiterwaardenlandschap van het rivierengebied met een afwisseling van grienden, bosjes, rietvelden, graslanden, kaden, wielen en plassen met de bijbehorende kenmerkende flora en fauna. Het gebied is aangewezen voor behoud en ontwikkeling van onder meer stroomdalgraslanden, slikkige rivieroeveren en soorten als bever, kleine modderkruiper en kamsalamander. Aantasting van deze natuurwaarden is ongewenst zowel door directe ingrepen in de natuurgebieden als door externe effecten van ontwikkelingen daarbuiten (externe werking).

Externe effecten op het nabijgelegen natuurgebied zijn niet te verwachten door het ontbreken van wezenlijke ontwikkelingsmogelijkheden in het voorliggende conserverende bestemmingsplan. Derhalve zijn geen belemmeringen vanuit de Natuurbeschermingswet te verwachten.

4.8.3 Flora- en faunawet

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

In voorliggend conserverend bestemmingsplan is geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij beschermde soorten in het geding kunnen zijn. Er zijn derhalve naar verwachting geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

4.9 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Beschermde monumenten zijn aangewezen vanuit het Rijk en/of gemeente. De in het plan aanwezige beschermde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn opgenomen op de kaart ter signalering. In de regels bij het bestemmingsplan is hiervoor echter geen planologische bescherming opgenomen. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten worden namelijk al beschermd via de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

Zoals beschreven is in 2.2.6 is in Hellouw te verwachten dat archeologische waarden aanwezig zijn. Dit is vertaald in een beleidskaart die in 3.3.8 nader is toegelicht. Op de verbeelding en in de regels is een beschermende regeling, in de vorm van dubbelbestemmingen, opgenomen voor de (eventueel) aanwezige archeologische waarden.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen de plangrenzen van het voorliggend bestemmingsplan is, naast de standaard kabels en leidingen die geen planologische bescherming behoeven, een rioolpersleiding gelegen. De leiding is met de bijbehorende beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen in de verbeelding.

Verder zijn geen leidingen gelegen die een bescherming behoeven en/of een belemmering vormen voor eventuele bouwmogelijkheden.

Eventuele bouwwerkzaamheden vinden altijd plaats met medeweten van de leidingbeheerder.

5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In voorliggend bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in de bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling. Dit hoofdstuk bevat dus de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele bebouwde kom van Hellouw. In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor conservering. De reeds in gang gezette ontwikkelingen in de kern, zijn door middel van andere bestemmingsplannen dan wel vrijstellingen planologisch mogelijk gemaakt. Er is tevens bouwvergunning (tegenwoordig omgevingsvergunning voor het bouwen) verleend voor deze ontwikkelingen. In het kader van dit bestemmingsplan worden zij gezien als 'bestaande' situatie.

5.2 Beheer

De aanwezige functies binnen de kern zijn vertaald in bestemmingen. Per bestemming wordt aangegeven waarom hiervoor is gekozen. Een beschrijving van de opzet en inhoud van de bestemmingen is weergegeven in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten'.

Daar waar wordt gesproken over 'positief' bestemmen wordt bedoeld dat de huidige functie als zodanig in het voorliggend bestemmingsplan is bestemd en dat de huidige functie ook in de nieuwe planologische situatie kan blijven bestaan.

5.2.1 Agrarisch

Aan de Korfgraaf 38 is een melkrundveebedrijf gelegen. Voor de aanwezige agrarische bedrijvigheid in de kern wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden maar dat voor die bedrijven, die wat milieuhinderlijke uitstraling betreft niet passen binnen de woonomgeving, een zodanig beleid wordt gevoerd dat een toename van deze uitstraling wordt tegengegaan. Op grond van het bestemmingsplan wordt evenwel, onder voorwaarden, een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. In de juridische toelichting wordt hier nog nader op ingegaan.

Een groot deel van het gebied tussen de Korfgraaf en de Waalbandijk is in gebruik als weiland (grasland). Dit deel van het plangebied heeft ook de bestemming 'Agrarisch' gekregen.

5.2.2 Bedrijf

Voor de aanwezige bedrijvigheid in de kern wordt ook een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van dit bedrijven gerespecteerd worden maar dat voor die bedrijven, die wat milieuhinderlijke uitstraling betreft niet passen binnen de woonomgeving, een zodanig beleid wordt gevoerd dat een toename van deze uitstraling wordt tegengegaan.

Op grond van het bestemmingsplan wordt evenwel, onder voorwaarden, een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. In de juridische toelichting wordt hier nog nader op ingegaan.

Naast deze bedrijven vinden er ook nog kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten plaats. Het gaat hier om kantoorruimtes aan huis en kleine bedrijfjes. Deze bedrijfjes zijn aan te merken als aan huis gebonden bedrijven of beroepen. De uitgangspunten voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn als voorwaarde in de regels opgenomen.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn ook de grotere nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding. De kleine algemene nutsvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer'.

5.2.3 Detailhandel

Binnen de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan ligt een wooninrichtingwinkel. Het is wenselijk dat de mogelijkheid blijft bestaan detailhandel te vestigen in de kern. Deze functie is dan ook positief bestemd door middel van de bestemming 'Detailhandel'.

5.2.4 Groen

De inrichting van het openbaar gebied bestaat uit verkeersruimten, groen en water. Deze zijn als zodanig bestemd. Grootschalige groenelementen zijn bestemd als 'Groen'. Het meer ondergeschikte groen dat zich langs wegen bevindt, is geregeld binnen de bestemming 'Verkeer'.

5.2.5 Maatschappelijk

Leefbaarheid van de kernen is een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat er belang wordt gehecht aan het handhaven van basisvoorzieningen als scholen, kerken, sportvoorzieningen, een gemeenschapshuis en gezondheidszorg. Alle bestaande voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

5.2.6 Sport

De sportvelden in het noorden van de kern hebben een recreatieve/sportieve functie. Daarom zijn deze sportvelden bestemd als 'Sport'.

5.2.7 Tuin

De voortuinen bij de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan te bouwen. Dit voorkomt ongewenste gebouwen voor de voorgevel van de woningen. Het is namelijk zeer wenselijk dat de woningen vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en dat de tuinen een kwalitatieve bijdrage leveren aan het sfeerbeeld van de kern.

5.2.8 Verkeer

De verkeersbestemming is ruim opgezet (zoveel mogelijk van voortuin tot voortuin) om op die manier de herinrichting van wegen ook in de toekomst mogelijk te maken. Ook het meer ondergeschikte groen dat zich langs wegen bevindt, is geregeld binnen deze bestemming. Grotere groenelementen en water hebben een aparte bestemming gekregen.

5.2.9 Wonen

De bebouwing in Hellouw heeft overwegend een woonfunctie. Alle bestaande woningen hebben in voorliggend bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt ruimte voor (beperkte) uitbreiding en aanpassing van de woning.

Aan huis gebonden beroepen zijn mogelijk binnen deze bestemming onder de in de regels genoemde voorwaarden.

5.2.10 Waterstaat - Waterkering

De Waalbandijk heeft de functie van waterkering. Ter bescherming dient rond deze waterkering een zone te liggen die de functie waarborgt. De beschermingszone, conform de legger van het waterschap, heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

5.2.11 Regeling bijgebouwen

De aan- en bijgebouwenregeling betreft een uitwerking die zowel voor- als achtergevelrooilijnen, zowel oppervlaktematen als bebouwingspercentages, zowel bouwhoogten als goothoogten alsmede erkers regelt.

Uit ruimtelijk oogpunt is een goede regulering van bijgebouwen belangrijk. Het verdient aanbeveling de omvang van de op te richten bijgebouwen te beheersen.

Er moet worden voorkomen dat een perceel wordt 'dichtgebouwd'. Daaraan kunnen bezwaren kleven, zowel uit het oogpunt van een goed woonmilieu gezien vanuit de betrokkene en diens omgeving, als uit stedenbouwkundig oogpunt om de gewenste structuur niet in aanzienlijke mate aan te tasten. Door het in ruime mate aanwezig zijn van bijgebouwen kunnen activiteiten ontstaan, als dan niet in de hobbysfeer, die zich niet verdragen met de eisen van een goed woonmilieu. Tegen deze ontwikkeling kan tevens door middel van handhaving worden opgetreden.

Voor de kern Hellouw is de toelaatbaarheid en de omvang van bijgebouwen onder andere afhankelijk van de ligging en de grootte van het perceel, de relatie met de omgeving en de omliggende woonbebouwing. In het bestemmingsplan geldt bijvoorbeeld een maximaal toelaatbare maatvoering van bijgebouwen en een afwijkingsmogelijkheid om via een omgevingsvergunning hogere bijgebouwen toe te laten.

Behalve aan de beperking van de oppervlaktemaat van bijgebouwen wordt in voorliggend bestemmingsplan ook aandacht geschonken aan de plaats van de bijgebouwen. Het bouwen van bijgebouwen vóór de voorgevel zal daarbij niet geheel worden uitgesloten. Door middel van een afwijkingsmogelijkheid (via een omgevingsvergunning) kan wat van deze bepalingen worden afgeweken. Ook de plaatsing van het bijgebouw ten opzichte van het hoofdgebouw is bepaald, gekoppeld aan een afwijkingsmogelijkheid.

5.3 Recente ontwikkelingen

Voor de uitbreidingslocatie aan de oostzijde van de Hoenderkampen is in 2006 een bestemmingsplan opgesteld. De woningen zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan is deze locatie als bestaande situatie opgenomen. Daarnaast is de bouwmogelijkheid voor een woning tussen Korfgraaf 3a en 3b overgenomen in dit bestemmingsplan

Verder hebben er op een aantal locaties in de kern recent ontwikkelingen plaatsgevonden. Het gaat hier onder andere om woningbouw aan de Waalbandijk 143, de Korfgraaf 28, de Irenestraat 6 en de verplaatsing van de vriendhandel van de Waalbandijk/Korfgraaf naar het buitengebied. Ter plaatse van de vriendhandel worden twee woningen gerealiseerd (aan de Waalbandijk) en de huidige bedrijfsfunctie wordt omgezet naar een woonfunctie. Voor deze ontwikkelingen is een planologische procedure gevoerd om woningbouw op deze locaties mogelijk te maken. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze locaties als bestaande situatie opgenomen..

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

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

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

6.2.1 Agrarisch

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten, met uitzondering van intensieve veehouderij, en extensieve dagrecreatie. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.2 Bedrijf

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2. Tevens zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en bescherming van gemeentelijke monumenten. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Nutsvoorzieningen in de vorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'. De niet aangeduide nutsvoorzieningen betreffen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kastjes ten behoeve van de ontsluiting op het kabelnet. Ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' is een rioolgemaal toegestaan.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.3 Detailhandel

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn met name bestemd voor detailhandel. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.4 Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.5 Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn met name bestemd voor openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, medische en religieuze doeleinden en onderwijsdoeleinden. Horeca, in de vorm van een eetcafé/cafetaria, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.6 Sport

De voor Sport aangewezen gronden zijn met name bestemd voor sportvelden en aan de sportvoorziening ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.7 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 erkers zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.8 Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn met name bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.9 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn met name bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterberging.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.10 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen en de instandhouding en bescherming van gemeentelijke en rijksmonumenten. Detailhandel en bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

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

6.2.11 Leiding – Riool

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse rioolpersleidingen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de rioolpersleiding worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om te bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden en voor het uitvoeren van genoemde werken en werkzaamheden.

6.2.12 Waarde – Archeologie 1, 2, 3 en 4

De voor Waarde - Archeologie 1, 2, 3 en 4 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Waarde - Archeologie 1

Bouwen ten behoeve van de andere bestemming is toegestaan tot een diepte van 50 cm onder maaiveld, of een oppervlak tot ten hoogste 100 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels.

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld of met een oppervlakte groter dan 100 m².

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden kan verleend worden, indien schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, en de eventueel te stellen voorwaarden.

Waarde - Archeologie 2

Bouwen ten behoeve van de andere bestemming is toegestaan tot een diepte van 50 cm onder maaiveld, of een oppervlak tot ten hoogste 250 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels.

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld of met een oppervlakte groter dan 250 m². Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden kan verleend worden, indien schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, en de eventueel te stellen voorwaarden.

Waarde - Archeologie 3

Bouwen ten behoeve van de andere bestemming is toegestaan tot een diepte van 50 cm onder maaiveld, of een oppervlak tot ten hoogste 5.000 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels.

In de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld of met een oppervlakte groter dan 5.000 m². Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden kan verleend worden, indien schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, en de eventueel te stellen voorwaarden.

Waarde - Archeologie 4

De onderzoeksplicht voor gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 4 geldt uitsluitend voor grootschaliger projecten, dat wil zeggen projecten waarvoor een MER plicht geldt, Tracé-wet projecten en projecten met een omvang van tenminste 10.000 m².

6.2.13 Waterstaat - Waterkering

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn met name bestemd voor mede bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water en de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

7 Economische aspecten

7.1 Exploitatie

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het voorliggende bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, het vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang dat invulling wordt gegeven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

7.2 Handhaving

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Neerijnen dat voor haar grondgebied heeft vastgelegd, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een 'uitgebreide' inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied teneinde deze op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien vindt er overleg plaats met belanghebbenden door middel van inspraakrondes en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijk grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder.

De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: 'gemeentelijke wet'.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie (hoofdgebouwen en gebruik van deze hoofdgebouwen) geïnventariseerd. Bekeken is of sprake is van illegale situaties. De uitkomsten van de inventarisatie zijn verwerkt in een lijst met illegale situaties, welke vervolgens is gecontroleerd. De illegale zaken die nog niet waren gewraakt, zijn alsnog gewraakt dan wel gelegaliseerd door een positieve bestemming in het onderhavige bestemmingsplan. Daarmee zijn de bij de gemeente bekende illegale situaties opgeheven.

De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijk-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Hellouw' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegd in de periode van 30 maart 2012 tot en met 10 mei 2012.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een advies ontvangen Waterschap Rivierenland ontvangen. Daarnaast zijn in de genoemde periode vijf inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in het 'Verslag vooroverleg en inspraak bestemmingsplan Kern Hellouw' samengevat. Deze notitie is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

8.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hellouw' heeft ingevolge artikel 3.8 van het besluit ruimtelijke ordening van 31 december 2012 tot en met 10 februari 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was eveneens te raadplegen op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 8 zienswijzen naar voren gebracht. Daarnaast heeft het waterschap aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Zienswijzennota "Kern Hellouw"', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot verschillende aanpassingen van het ontwerpplan.

8.3 Vaststelling

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en vier ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan 'Kern Hellouw' gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 25 april 2013. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.

Bijlage 1

Verlag vooroverleg en inspraak Bestemmingsplan Kern Hellow

Bijlage 2

Zienswijzennota “Kern Hellouw”

Bijlage 3
Raadsbesluit