

Bestemmingsplan

Beschermd dorpsgezicht Neerijnen

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Beschermd dorpsgezicht Neerijnen

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

juli 2013

Vastgesteld:

4 juli 2013

Projectgegevens:

TOE04-0252281-01A

REG04-0252281-01A

TEK04-0252281-01A

SVB02-0252281-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0304.BPneerijnen-1303

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	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Ontsluiting en parkeren	16
2.4	Groen en water	16
2.5	Cultuurhistorie en archeologie	17
2.6	Functionele structuur	20
3	Beleidskader	21
3.1	Europees- en rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	26
3.3	Gemeentelijk beleid	36
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	45
4.1	Inleiding	45
4.2	Geluid	45
4.3	Bedrijven en milieuzonering	45
4.4	Externe veiligheid	46
4.5	Luchtkwaliteit	48
4.6	Bodem	48
4.7	Watertoets	49
4.8	Flora en fauna	52
4.9	Kabels en leidingen	53
5	Planbeschrijving	55
5.1	Algemeen	55
5.2	Regeling beschermd dorpsgezicht	55
5.3	Beheer	58
5.4	Ontwikkelingen	61
6	Juridische aspecten	63
6.1	Inleiding	63
6.2	Bestemmingen	63
7	Economische aspecten	69
7.1	Exploitatie	69
7.2	Handhaving	69
8	Procedures	71
8.1	Informatieavond en vooroverleg	71
8.2	Vaststelling	71

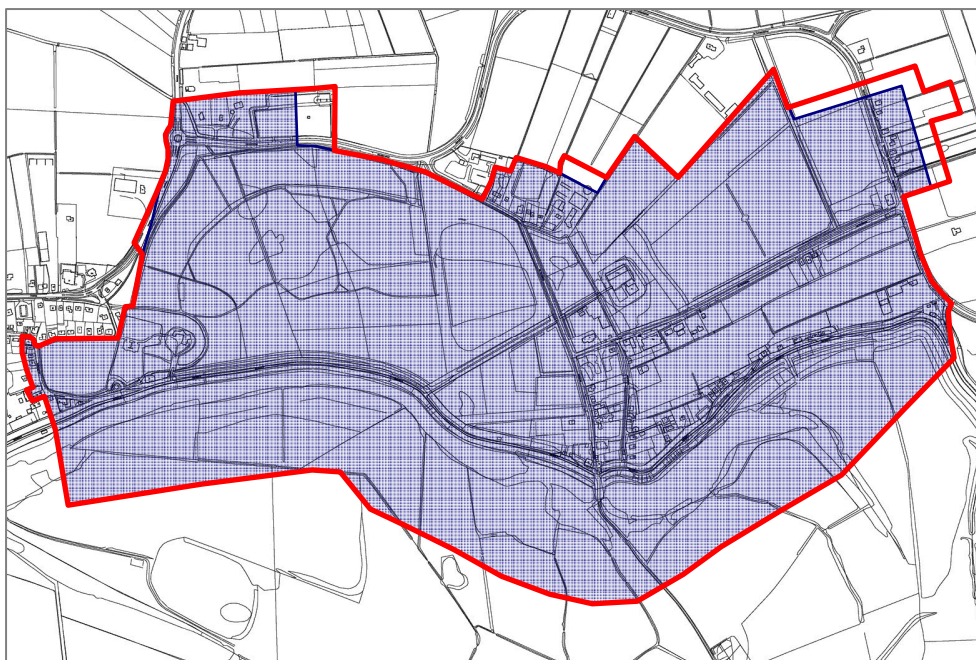
Bijlage:

- Zienswijzennota en notitie ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Neerijnen en het Landgoed Waardenburg en Neerijnen, inclusief de bebouwing aan de Gasthuisstraat in de kern Waardenburg en een aantal percelen aan de Kaalakkerstraat en de Repelsestraat. Dit gebied is op 14 september 1993 aangewezen als beschermd dorpsgezicht vanwege de bijzondere cultuurhistorische waarden ervan. Met het oog op de actualiseringsverplichting die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening is herziening van het juridisch-planologisch regime voor het plangebied nodig.



Begrenzing plangebied (rode lijn) met in blauw de gronden die deel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht

Het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' vervangt de vigerende bestemmingsplannen, waardoor weer sprake is van een eenduidig en uniform toetsingskader voor het hele plangebied. Met de systematiek van het bestemmingsplan is aangesloten bij het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen, dat in maart 2009 is vastgesteld. Doordat alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de kaders van het handboek worden opgesteld, is voor de verschillende kernen binnen de gemeente sprake van uniformiteit in verbeelding en regels, waardoor de rechtszekerheid en de praktische hanteerbaarheid van de bestemmingsplannen wordt vergroot. Met het oog op de bescherming van het dorpsgezicht is in voorliggend bestemmingsplan, in aanvulling op het handboek, in een aantal aanvullende regelingen voorzien. Deze regelingen zijn gebaseerd op de regelingen in het vigerende bestemmingsplan. De gehanteerde systematiek sluit aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en is gericht op het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingen die juridisch-planologisch al mogelijk zijn gemaakt of reeds zijn vergund, zijn als 'bestaande situatie' in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Neerijnen is één van de tien kernen in de gelijknamige gemeente. De gemeente Neerijnen is ontstaan op 1 januari 1978, door samenvoeging van de gemeenten Haaften, Est en Opijnen, Waardenburg, Varik, Ophemert en een deel van het dorp Zennewijnen. Naast Neerijnen bestaat de gemeente uit de dorpen Hellouw, Haaften, Tuil, Waardenburg, Est, Opijnen, Heesselt, Varik en Ophemert. De gemeente Neerijnen ligt in het Gelderse rivierengebied en telt ongeveer 12.000 inwoners.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan komt grotendeels overeen met de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht 'Neerijnen-Waardenburg'. Kleine delen van het plangebied maken geen deel uit van het beschermd dorpsgezicht. Deze delen van het plangebied waren ook al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002'. De plangrens sluit aan op de grens van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied', dat momenteel in voorbereiding is.

Het plangebied omvat de bebouwing in de dorpskern van Neerijnen en de percelen aan de Waalbandijk en de Van Pallandtweg ten oosten van de kern. Ook een aantal percelen aan de Repelsestraat en aan de Kaalakkerstraat, waaronder de begraafplaats, ligt binnen de planbegrenzing. In het westelijk deel van het plangebied liggen Kasteel Waardenburg, de korenmolen aan de Gasthuisstraat en de (woon)percelen aan de westzijde van de Gasthuisstraat, die in de kern Waardenburg liggen. De zuidelijke grens van het plangebied komt overeen met de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht, waardoor een deel van de uiterwaarden van de Waal binnen de plangrens ligt.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002'. Dit bestemmingsplan is op 24 april 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en op 16 juli 2003 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

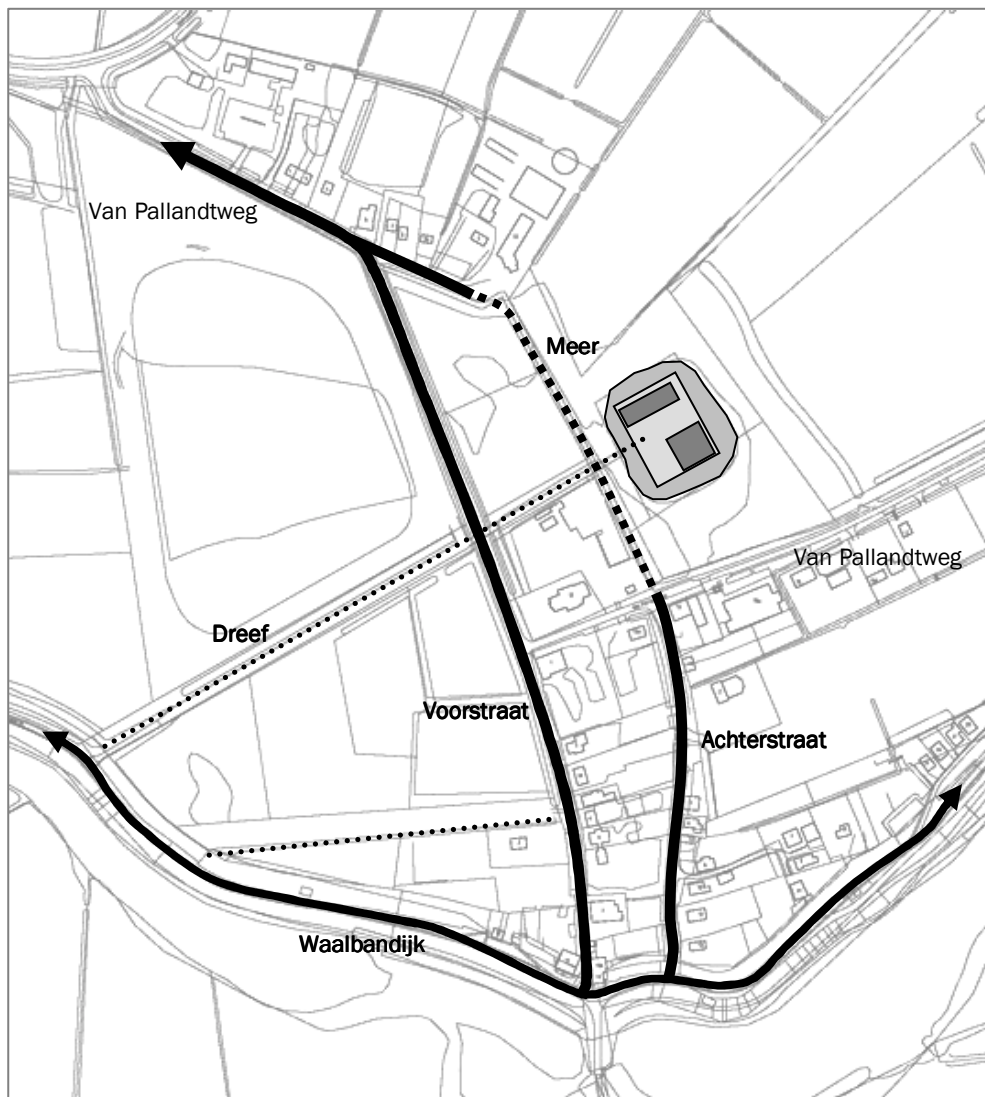
Voor een aantal percelen aan de Achterstraat vigeert het wijzigingsplan 'Achterstraat 2 te Neerijnen', dat op 19 augustus 2008 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Op 8 augustus 2011 heeft de gemeenteraad voor het perceel Achterstraat 2 het bestemmingsplan 'Neerijnen, Achterstraat 2' vastgesteld.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002' is een aantal (kleinschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of ontheffing. Het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' is een integrale herziening van de vigerende bestemmingsplannen. De verleende vrijstellingen en ontheffingen zijn verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan zijn 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 karakteristieken van het plangebied.

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie van het plangebied. 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 de gemaakte keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt verslag gedaan van de gevoerde procedures.



Ruimtelijke opbouw dorpskern Neerijnen:

- vorkstructuur rivierdorp: Voorstraat en Achterstraat, onderbroken ter hoogte van watergang Meer
- structuur Huis Neerijnen: huis met open voorruimte en laan (Dreef) richting Waalbandijk

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Neerijnen en het Landgoed Waardenburg en Neerijnen liggen in de Tielervaard op de noordelijke oever van de Waal, enkele kilometers stroomopwaarts van het aan de zuidoever gelegen stadje Zaltbommel. Op 14 september 1993 is Neerijnen-Waardenburg aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beschermd dorpsgezicht omvat het gehele dorp Neerijnen, het landgoed, een deel van de uiterwaarden en gedeelten van de gronden in het buitengebied rond het dorp en het landgoed. In de toelichting bij het besluit tot aanwijzing¹ zijn de historische ontwikkeling en de ruimtelijke structuur van het plangebied uitgebreid beschreven. De tekst van de volgende paragrafen is grotendeels overgenomen uit deze toelichting.

2.1.1 Algemeen

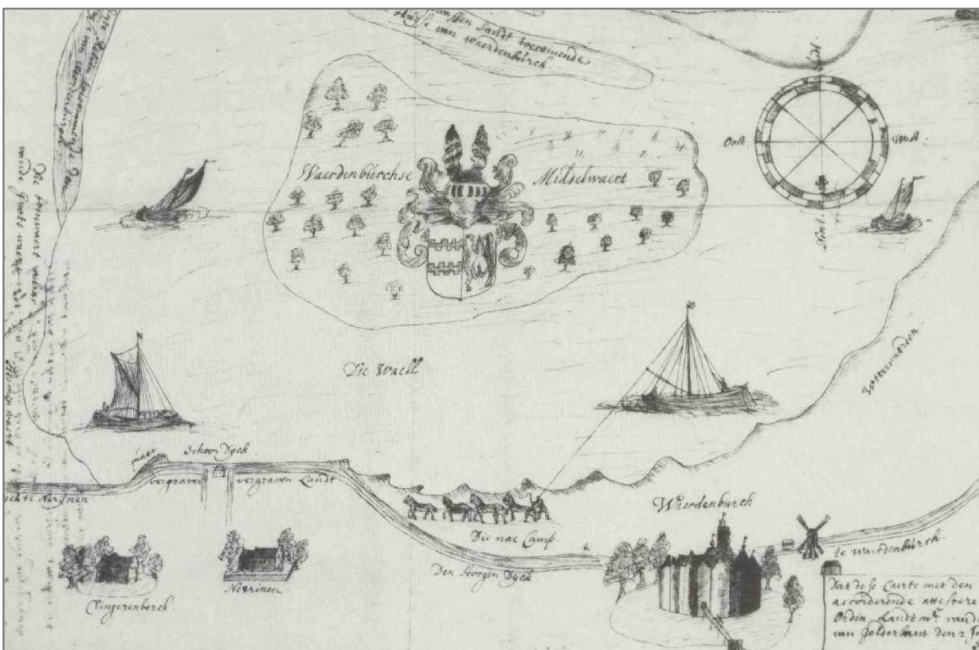
Het dorp Neerijnen heeft de typische langgerekte structuur die veel nederzettingen in het rivierengebied kenmerkt. In het geval van Neerijnen wordt die structuur doorkruist door een tweede structuur, namelijk die van het Huis Neerijnen (voorheen Huis Clingenburg). Het gebied tussen het dorp Neerijnen en het naburige Kasteel Waardenburg behoorde van oudsher aan de adellijke families die het huis en het kasteel bewoonden. Hierdoor en ten gevolge van de excentrische ligging van het kasteel ten opzichte van het dorp Waardenburg zijn het kasteel, het dorp Neerijnen en het gebied ertussen een historische eenheid geworden.

De historisch-ruimtelijke structuur van het plangebied wordt bepaald door twee onlosmakelijk met elkaar verbonden componenten:

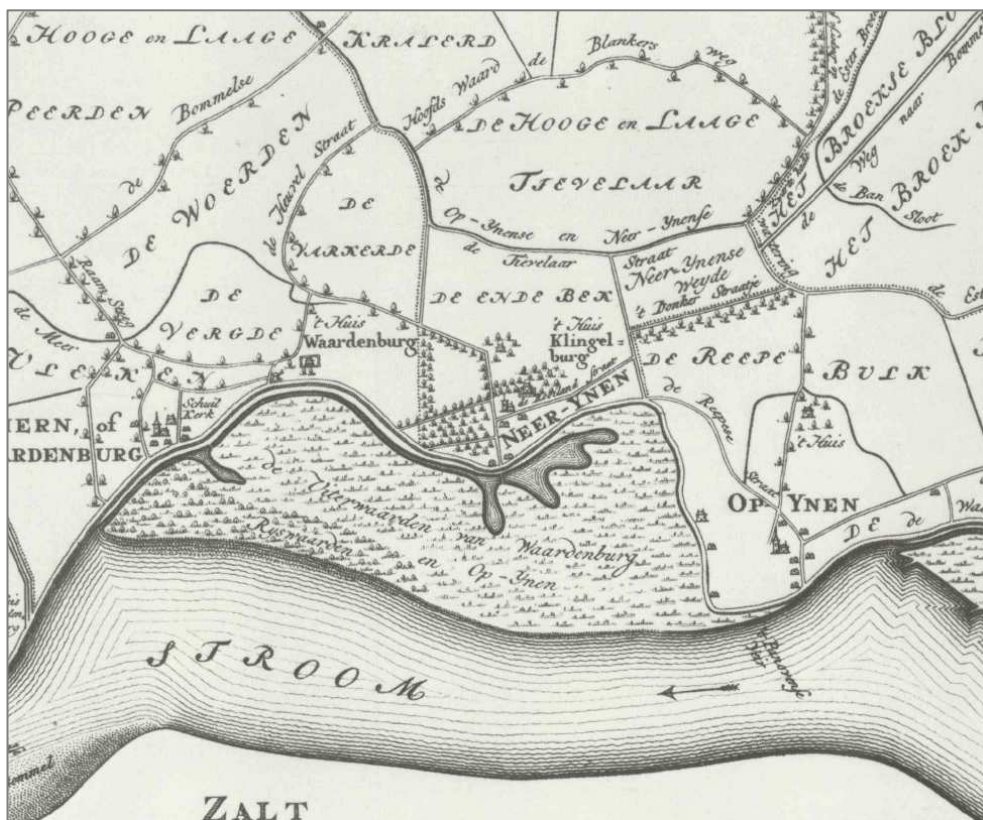
- de langgerekte dorpsbebouwing van Neerijnen aan de Voorstraat en Achterstraat, min of meer haaks op de Waalbandijk;
- het landgoed Neerijnen-Waardenburg, met Kasteel Waardenburg, Huis Neerijnen en het tussenliggende gebied, dat wordt gekenmerkt door een parkachtige, landschappelijke aanleg met een aantal oost-westgerichte lanen.

De ontstaansgeschiedenis van de kernen langs de Waal is tot in het recente verleden sterk bepaald door het voorkomen van oeverwallen en stroomruggen: hoger gelegen gronden die als gevolg van sedimentatieafzettingen zijn gevormd. Overstromingen, en maatregelen om de rivier in te dammen (de aanleg van dijken vanaf de 12^e eeuw) hebben de bewoningsgeschiedenis van het gebied in sterke mate bepaald. Door de bewoning van stroomruggen en oeverwallen ontstond in het rivierengebied het kenmerkende gestrekte dorp, waar Neerijnen een voorbeeld van is. Karakteristiek is de langgerekte vorm van deze dorpen, die veelal bestaat uit twee assen (straten) die in lengterichting op de oeverwal of de stroomrug liggen.

¹ Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Neerijnen-Waardenburg als beschermd dorpsgezicht, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, maart 1987



Uitsnede van kaart van de Waal ter hoogte van Waardenburg, 1571, Th. Witteroos (bron: toelichting bij aanwijzingsbesluit)



Uitsnede van Caarte van den Tielrewaard, 1729, kopie H. Tas (bron: toelichting bij aanwijzingsbesluit)

De hoofdstraat en de achterstraat (in Neerijnen betreft het de Voorstraat en Achterstraat) sluiten vaak vorksgewijs op elkaar aan, aan één of twee zijden van de nederzetting en worden door enkele dwarsstraten met elkaar verbonden. Kenmerkend voor de gestrekte dorpen die op korte afstand van de rivier liggen, is dat de hoofdstraat (die samenvalt met de oorspronkelijke dijk) slechts aan één zijde bebouwd is.

2.1.2 Kern Neerijnen

Zowel Neerijnen als het naburige Waardenburg ligt op stroomruggonden aan de noordzijde van de rivier de Waal. Archeologische vondsten vlakbij Neerijnen wijzen op bewoning in de IJzertijd, de Romeinse Tijd en latere bewoning vanaf de Vroege Middeleeuwen. Neerijnen wordt in 996 in een oorkonde vermeld, samen met het aangrenzende Opijnen, onder de naam Unen. Waardenburg en Neerijnen waren al bewoonde plaatsen voor de periode waarin de definitieve bedijking (12^e eeuw) tot stand kwam. Na het aanleggen van de dijken zijn de dorpen nog veelvuldig getroffen door overstromingen en dijkdoorbraken.

De beide lengte-assen in Neerijnen (de Voorstraat en de Achterstraat) sluiten haaks op de Waaldijk aan. Het vervolg, en mogelijk ook de vorkvormige aansluiting van beide assen, is door het naar achteren leggen van de dijk buitendijks of onder het huidige dijklichaam komen te liggen. Onbekend is wanneer dit is gebeurd, maar op een kaartbeeld uit 1571 (Witteroos) is de huidige situatie, waarin de Voorstraat aansluit op de opgehoogde/herstelde Waalbandijk, al globaal afgebeeld. Op het kaartbeeld is de aanduiding 'Schoordijk' opgenomen, wat erop duidt dat de rivier toen nog vlak voor de dijk langs liep. Waarschijnlijk is het de (allang niet meer functionerende) rivierloop, die nu als de zogenaamde Kil van Waardenburg in de uiterwaard ligt, die ooit verantwoordelijk is geweest voor het afsnijden van een deel van Neerijnen. Naderhand heeft de hoofdstroom van de Waal zich verlegd tot de loop van de huidige rivier, zodat een brede strook buitendijks land ontstond.

Op de kaart van Witteroos uit 1571 is ten westen van Neerijnen, ter hoogte van Waardenburg, al buitendijks gebied aanwezig. Op een kaartbeeld uit 1729 (Tas, naar een tekening van Leempoel van 1699) is zichtbaar dat de buitendijkse gronden in die periode al ongeveer hun huidige omvang hebben. De kadastrale minuut uit 1826 laat zien dat de dichtheid van bebouwing aan de Voorstraat en het resterende stuk Achterstraat aan het begin van de 19^e eeuw zeer gering was. Schuin tegenover de kerk, die aan de huidige van 1865 voorafgaat, staat het schoolgebouw. De overige bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit boerderijen en er zijn enkele kleinere huizen langs en aan de dijk gebouwd. Deze arbeiderswoningen en keuterboerderijen zijn representatief voor het riviereengebied, waar dit soort bebouwing in de 18^e en 19^e eeuw algemeen gebouwd werd met toestemming van het dijkbestuur. Naderhand zijn de huizen nogal eens door dijkverzwaring en -verhoging in het dijklichaam komen te staan. In Neerijnen is deze bebouwing voornamelijk van rond de eeuwwisseling. De minuut verschilt wat dichtheid van bebouwing betreft weinig van het huidige kaartbeeld.



Uitsnede van Kadastraal minuutplan gemeente Waardenburg, 1826
(bron: toelichting bij aanwijzingsbesluit)

2.1.3 Landgoed Waardenburg en Neerijnen

Het huidige Landgoed Waardenburg en Neerijnen is gesticht ten tijde van de aanleg van de rivierdijken. De buitenplaatsen Waardenburg en Neerijnen, die deel uitmaken van het landgoed, zijn beschermd als complex historische buitenplaats. In 1270 was de Waalbandijk gereed; in 1327 werd de dijkkring in de Betuwe gesloten. Het landgoed ontstond toen Rudolph de Cock in 1265 zijn bezittingen en kasteel in Rhenoy met graaf Otto II van Gelre ruilde tegen Heyn (Waardenburg), Neerijnen en Opijnen. Op de kaarten uit 1571 en 1729 zijn Kasteel Waardenburg, Huis Clingelenburg (het huidige Huis Neerijnen) en de korenmolen duidelijk herkenbaar.

Huis Neerijnen werd rond 1350 gesticht als versterkt huis. In 1674 leed het huis schade bij de veldtocht van Lodewijk van Nassau, echter lang niet zo ernstig als Kasteel Waardenburg, dat toen na verwoesting geheel verlaten werd. Het kasteel bestond aanvankelijk uit een omgrachte verhoging met een houten toren. Het was een zogenaamd chateau a motte, een type kasteel dat vanaf eind 10^e eeuw over heel West-Europa is verspreid. In 1283 werd een stenen toren gebouwd. Verdere uitbreidingen volgden, waaronder de bouw van een donjon in 1335 die nu nog, zij het niet in oorspronkelijke staat, aanwezig is. Uiteindelijk kreeg het kasteel een veelhoekige plattegrond. Na de verwoesting van 1574 duurde het tot 1627 voor het kasteel gedeeltelijk hersteld werd. Daarna volgde echter weer een periode van verval. De op de kaart van Witteroos afgebeelde molen is een houten standermolen die in 1573 bij krijgshandelingen werd vernield en daarna werd herbouwd.

In 1744 stortte deze molen bij een storm in en weer volgde herbouw. De nieuwe molen werd echter al in 1780 afgebroken en toen verrees de molen die er nu nog staat, een zeskante met riet gedekte bovenkruier.

Op de kaart van Tas is het Huis Neerijnen, via een eigen toegangslaan (de Dreef) met de Waaldijk verbonden. Deze structuur doorsnijdt als het ware die van het dorp, waarvan wel de Voorstraat, maar niet de Achterstraat op de kaart is aangegeven. Waarschijnlijk was de Achterstraat er wel, althans gedeeltelijk, maar van zeer weinig betekenis en nauwelijks bebouwd. Een tweede, nog aanwezige laan (ongeveer parallel aan de Dreef) en de latere Van Pallandtweg zijn eveneens zichtbaar op de kaart. De kerk lijkt te staan ter plaatse van de huidige kerk. De kadastrale minuut van 1826 brengt de situatie helder in beeld: de Achterstraat loopt van de dijk tot aan de hoek met de Voorstraat (nu Van Pallandtweg). Het vervolg is echter geen weg, maar een waterloop, de Meer geheten. Het terrein tussen de Meer en de Voorstraat behoort bij het Huis Neerijnen en wordt doorsneden door de Dreef.

Het Huis Neerijnen is in 1826 niet meer het oorspronkelijke gebouw. Begin 18^e eeuw is een nieuw huis verzezen dat in 1791 verbouwd is tot ongeveer het huidige aanzien. Van de vroegere militaire functie is niets overgebleven. Omdat het terrein voor het huis in de richting van de Waaldijk vrij van bebouwing moest blijven, is de Achterstraat niet tot ontwikkeling gekomen en is de Voorstraat ter plaatse onbebouwd gebleven. Pas bij de vorkvormige aansluiting van de Voorstraat en de Meer staan weer enkele huizen. Uit het feit dat de Achterstraat tussen de Van Pallandtweg en de vork zo duidelijk onderbroken wordt en de Meer het tracé van het ontbrekende stuk Achterstraat volgt, is af te leiden dat die straat er in zijn geheel wel geweest is. Voor de aanleg en uitbreiding van het Huis Neerijnen en de Dreef zal de Achterstraat een onverharde weg met nauwelijks bebouwing eraan geweest zijn. De bezitters van het Huis hebben de plattegrond van het dorp blijkbaar ingrijpend gewijzigd.

Kasteel Waardenburg werd rond 1895 hersteld en uitgebreid. Bij de bombardementen op de Waalbrug in 1944 werd het gebouw beschadigd. In 1957 volgde onbewoonbaarverklaring, waarna het kasteel in 1961-1962 gedeeltelijk gerestaureerd werd. Het gebied tussen het kasteel en Huis Neerijnen werd aan het begin van deze eeuw voor een deel ingericht volgens een plan van de landschapsarchitect Leonard Springer. Dit plan vormt de basis voor het tegenwoordige beheer.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Kern Neerijnen

Vergelijking van de huidige situatie met de kadastrale minuut van 1826 maakt duidelijk dat er sinds het begin van de 19^e eeuw weinig is veranderd in de plattegrond van Neerijnen. Nog steeds bestaat de plattegrond van het dorp uit de kenmerkende twee-assige structuur (Voorstraat en Achterstraat), die vanaf de bochtige Waalbandijk landinwaarts ligt. Deze structuur wordt door het Huis Neerijnen met de bijbehorende Dreef onderbroken.

De Achterstraat loopt ten noorden van de Van Pallandtweg niet door, maar gaat over in een watergang. De Voorstraat is ter hoogte van Huis Neerijnen onbebouwd gebleven. Huis Neerijnen, nu het gemeentehuis, is met zijn omgrachting en koetshuis een duidelijke eenheid die door middel van een eigen toegangsweg, de Dreef, met de dijk is verbonden. Kenmerkend is de eenzijdige bebouwing van zowel de Voorstraat als de Achterstraat.



Bebouwing aan de Voorstraat (links) en Achterstraat (rechts)

Doordat het terrein voor het huis onbebouwd is gebleven en door de beperkte bebouwigsdichtheid elders in het dorp heeft Neerijnen een zeer open karakter. De dichtheid van de bebouwing heeft onder andere te maken met sociaal-economische factoren die de behoefte aan dorpsuitbreiding en verdichting beïnvloedden. Ook wateroverlast heeft een rol gespeeld bij het ontbreken van de verdichting. De langgerekte structuur aan de dijkzijde is ten gevolge van diverse overstromingen niet meer compleet. Binnen het dorp is het onderscheid tussen de Voorstraat en Achterstraat nog steeds aanwijsbaar. Aan de Voorstraat staan de belangrijkste historische boerderijen en het opvallende witgepleisterde kerkgebouw. De Achterstraat is een smalle straat, die aan de westzijde wordt begrensd door de tuinen van de woningen aan de Voorstraat en aan de oostzijde door voormalige boerderijen en enkele woningen. De bebouwing aan de dijk en in het gebied ten oosten van de Achterstraat bestaat uit kleine 19^e eeuwse boerderijen en (arbeiders)woningen. Het gebied tussen Neerijnen en Kasteel Waardenburg behoort bij de adellijke huizen en is naar grondgebruik ook altijd daardoor bepaald. Nu bestaat het terrein uit een omvangrijk bosperceel, afgewisseld met open weidegronden en een aantal boomgaarden.

In de toelichting bij de aanwijzing zijn de te beschermen waarden binnen het beschermd dorpsgezicht beschreven. De bescherming van het dorpsgezicht is op de eerste plaats gericht op het bewaren van de historisch-ruimtelijke structuur. Binnen deze structuur zijn de aard van de aanwezige bebouwing en de inrichting van de niet-bebouwde ruimte van groot belang. Al vanaf enige afstand is het duidelijk hoezeer het dorp Neerijnen, het Kasteel Waardenburg en het gebied ertussen in visueel opzicht omgeven worden door opgaand geboomte.

Eén van de belangrijkste assen van de dorpsplattegrond, de Dreef, die vanaf Huis Neerijnen naar de Waalbandijk loopt, is geheel met laanbomen beplant. In de richting van de dijk gaat deze beplanting geleidelijk verloren in het daar aanwezige parkbos.

Door het niet-verharde wegdek van de Dreef tussen Voorstraat en dijk wordt het landgoedkarakter van het parkgebied versterkt. Ook de afwisseling van bossages en grasland draagt hieraan bij. Waar de Dreef op de dijk aansluit, is er een groot contrast tussen enerzijds het beboomde gebied binnendijks en anderzijds het open uiterwaardenlandschap buitendijks. Voor het rivierengebied is dit tamelijk bijzonder. Het effect wordt nog versterkt door het gezicht op de molen van Waardenburg en verderop in westelijke richting de twee Waalbruggen bij Zaltbommel. Het beboste gebied wordt richting dorp aan de dijkzijde afgesloten met een tweede laan, ongeveer parallel aan de Dreef. Tus-



Zicht op Neerijnen vanaf de Waalbandijk

sen deze laan en de dijk ligt een perceel griend.

Vanaf de dijk is Huis Neerijnen door de bomen vrijwel aan het oog onttrokken. De bebouwing aan dit gedeelte van de dijk bestaat slechts uit een witgepleisterd boerderijtje, zodat van hieruit het open karakter van het dorp duidelijk aan de dag treedt. Het begin van de Voorstraat bestaat uit de zogenaamde Poort van Neerijnen: twee historische panden (de voormalige brouwerij en het café) die aan de kruin van de dijk staan aan weerszijden van de Voorstraat. De aanwezigheid van het café hangt mogelijk samen met het vroegere veer over de Waal, waarvan de 'veerstoep' nog in de huidige uiterwaard aanwezig is. In relatie met het zeer brede uiterwaardenlandschap voor de dijk (de rivier is vanaf dit punt bijna onzichtbaar) vormt de Poort een zeer markante toegang tot het dorp. De overige bebouwing aan de Voorstraat is gesitueerd aan de oostzijde van de straat en bestaat in hoofdzaak uit panden met een historisch karakter, waaronder enkele boerderijen. De erven lopen door tot aan de Achterstraat. De andere zijde van de Voorstraat is onbebouwd. Percelen grasland, griend en houtaanplant grenzen aan de weg. Hierdoor wordt de lage bebouwingsdichtheid van het dorp benadrukt. Aan de andere kant geeft de laanbeplanting verderop aan de Voorstraat, met name ter hoogte van het Huis Neerijnen, een zekere beslotenheid aan het dorp.

Aan de Achterstraat, die met een trap op de dijk aansluit, is de bebouwing enigszins minder van aanzien dan aan de Voorstraat en slechts gedeeltelijk historisch. Wel zijn de niet-historische panden qua schaal overeenkomstig met de historische panden. De Achterstraat is aanmerkelijk smaller dan de Voorstraat, maar eveneens vrijwel alleen aan de oostzijde bebouwd. Voor het hele dorp geldt dat de historische bebouwing witgepleisterd of gecementeerd is en met riet gedekte daken heeft. De jongere bebouwing dateert doorgaans van rond de eeuwwisseling en is uitgevoerd met mansardekappen, pannendaken en schoon metselwerk.

Het gebied aan de Waalbandijk, oostelijk van de Achterstraat wordt gekenmerkt door kleinschaligheid. Dit geldt voor zowel het grondgebruik (moestuinen en boomgaarden) als voor de daarmee samenhangende bebouwing, bestaande uit kleine boerderijen en (arbeiders)woningen. Ook hier is er een sterk contrast met de openheid van het buitendijkse uiterwaardengebied. De strook tussen de dijk en de Van Pallandtweg wordt gedomineerd door enkele grote percelen met fruitbomen. Ook vanuit deze hoek is het Huis Neerijnen door bomen aan het oog onttrokken, in tegenstelling tot de kerk. De beplanting aan de Van Pallandtweg schermt het Huis en het achterliggende terrein geheel af.



Huis Neerijnen (links) en kerk (rechts)

Aan de Van Pallandtweg staan, tot aan de kom van het dorp, slechts enkele huizen, van rond 1900. Ter hoogte van het Huis Neerijnen staan een paar historische boerderijen en de oude school waarvan het rechtergedeelte uit 1710 en het linkergedeelte uit 1848 dateert. Bij de aansluiting op de Voorstraat staat de witgepleisterde neogotische kruiskerk (Waterstaatskerk) van 1865. Het gebouw ligt wat hoger en domineert daardoor sterk de omgeving. Dit effect wordt nog vergroot doordat in de strook tussen het Huis Neerijnen en de Voorstraat de kerk het enige gebouw is. In feite zijn gebouw en toren van de kerk, vanwaar men het dorp ook nadert, duidelijk en opvallend zichtbaar, mede door de witte kleur. Daardoor is in visueel opzicht de kerk veel meer bepalend voor de aanblik van het dorp dan het verscholen liggende Huis Neerijnen. Huis Neerijnen (nu gemeentehuis) en het voormalige koetshuis zijn toegankelijk via een ophaalbrug over de buitenste omgrachting. Het eigenlijke Huis is aan twee zijden afzonderlijk omgracht en bereikbaar over een gemetselde boogbrug. Het gebouw is een eenvoudig 18^e eeuws bakstenen landhuis waarvan alleen de ingang rijkelijk is geornamenteerd.

In het vervolg van de Van Pallandtweg ligt de vorkvormige aansluiting van de twee-assige dorpsstructuur. De als het ware door Huis Neerijnen onderbroken bebouwing wordt hier voortgezet met onder andere enkele historische boerderijen. Er is hier nog één agrarisch bedrijf gevestigd. De overige percelen zijn ingevuld met vrijstaande woningen en een rijtje met aaneengebouwde woningen.

Het gebied behorend bij Kasteel Waardenburg en Huis Neerijnen wordt na de Van Pallandtweg begrensd door achtereenvolgens de Kaalakkerstraat en de Steenweg.

Aan deze zijde is het gebied vooral beplant met fruitbomen. In de richting van de dijk komt overwegend grasland voor, overgaand in parkbos. Kasteel Waardenburg ligt te midden van boomgaarden op een omgracht en beboomd terrein. Er is geen directe relatie met het dorp Neerijnen. De oorspronkelijke verbinding met de buitenwereld bestaat uit een eenvoudige toegangsweg naar de dijk. Meer recent is in westelijke richting een toegangsweg richting de G.E.H. Tutein Noltheniuslaan aangelegd, waaraan zich een parkeerterrein bevindt. Het kasteel ligt met de U-vormige plattegrond naar de dijk toe geopend. Aan het gebouw is duidelijk af te lezen dat het in verschillende bouwstadia tot stand is gekomen. Op afstand is van het kasteel ten gevolge van het opgaand geboomte rondom weinig te zien behalve het uitstekende traptorentje. In het westen is de bescheiden open ruimte, die de overgang naar de dorpsbebouwing van Waardenburg vormt, van groot belang. Het grondgebruik, bestaande uit moestuinen zonder bebouwing, benadrukt de openheid. De positie van de molen, op een tegen de dijk opgeworpen molenberg, geeft aan dat deze openheid een duidelijke historische achtergrond heeft. Het beschermd dorpsgezicht wordt tenslotte in westelijke richting afgesloten met de kleinschalige, gedeeltelijk historische bebouwing aan de Gasthuisstraat.



Kasteel Waardenburg (links) en molen met bebouwing aan de Gasthuisstraat (rechts)

2.2.2 Landgoed Waardenburg en Neerijnen

In het vigerende bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002' is een analyse opgenomen van het Landgoed Waardenburg en Neerijnen, waarin waardevolle structuren en zichtlijnen zijn benoemd. Hierna wordt ingegaan op deze analyse, die een goed beeld geeft van de te beschermen waarden binnen het landgoed. Het beeld van het binnendijs gelegen landgoed wordt hoofdzakelijk bepaald door hoogopgaande bosopstanden, houtwallen en cultuurgronden (bouwland, weiland en boomgaarden). Bepalend zijn tevens de gebouwen en de omgrachte terreinen van Kasteel Waardenburg en Huis Neerijnen. Er is sprake van een intiem bos- en coulissenlandschap.

Huis Neerijnen en omgeving

Huis Neerijnen met zijn koetshuis vormt door zijn omgrachting een duidelijke eenheid, die door middel van een eigen toegangsweg (de Dreef) met de Van Pallandtweg en de dijk verbonden is. Het Huis met bijbehorende gronden is aangewezen als complex historische buitenplaats. De Dreef is een smalle weg met laanbomen, die wordt voortgezet in het Parkbos.

Het terrein voor het Huis diende gevrijwaard te blijven van bebouwing en opgaande, dichte beplantingen. Ten noorden van de Dreef ligt een kleine open ruimte (grasveld). Ten zuiden van de Dreef ligt de moestuin van het Huis (de Kasteeltuin), die deels ommuurd is. In de Kasteeltuin bevinden zich enkele gebouwen, waaronder een tuinkas. Een deel van de moestuin is in gebruik genomen als parkeerterrein ten behoeve van het gemeentehuis. Het parkeerterrein is door een muur afgescheiden van de Dreef en wordt van de Kasteeltuin gescheiden door hagen.

Parkbos

De oorsprong van het landgoed ligt in de eerste parkaanleg rond Huis Neerijnen. In de 17^e en 18^e eeuw werden volgens de Franse stijl de eerste bossen en lanen aangelegd. De huidige Dreef, geheel beplant met laanbomen en onverhard tussen de Voorstraat en de dijk, vormde de hoofdas van het terrein. In de richting van de dijk gaat de laanbeplanting over in het daar aanwezige parkbos. Het bos was in eerste instantie gelegen rond het huis en was strak begrensd. De overige aanleg werd bepaald door een strak lanenstelsel. De Engelse stijl, die in de 19^e eeuw in zwang raakte, heeft geen grote invloed gehad op het landgoed. Wel vond rond de Dreef bosaanleg plaats en werd een gebogen laan met wandelpad aangelegd, die uitkomt bij Kasteel Waardenburg. De overige, onbeboste, gronden van het landgoed waren merendeels als bouwland en grasland in gebruik. Als gevolg van de landbouwcrisis aan het eind van de 19^e eeuw, werd een aantal percelen omgezet in boomgaarden, essenhakhout en grienden. Gedurende de 20^e eeuw werden het essenhakhout en de grienden ingeplant met populieren en loofbos.



Landgoed Waardenburg en Neerijnen

Omstreeks 1920 is door landschapsarchitect Leonard Springer een ontwerp in Engelse landschapsstijl gemaakt. Dit ontwerp is in die periode nooit gerealiseerd, maar werd eind zeventiger, begin tachtiger jaren van de vorige eeuw, toen het landgoed in eigendom kwam van het Geldersch Landschap, in grote lijnen alsnog uitgevoerd. In dit plan staan twee zichtassen vanuit Kasteel Waardenburg en Huis Neerijnen centraal, met bijbehorend padenstramien en aanvullende beplantingen. Er is nu sprake van een parkgebied, dat door brede bosstroken van zijn omgeving is afgescheiden. Binnen het parkgebied bevinden zich grote open ruimten (weilanden) en enkele percelen met fruitbomen. De dichtheid aan bosopstanden is het grootste in het (zuid)oostelijk deel. In het westelijk deel, rond Kasteel Waardenburg, zijn meer fruitboomgaarden te vinden. De open ruimten liggen centraal in het gebied.

Het gebied ten oosten van Huis Neerijnen is sterk afgebakend door brede houtsingels; aan de noordzijde is zelfs sprake van een bosstrook. Binnen deze houtopstanden ligt een weiland, dat vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is. Langs de Repel-sestraat is een door houtsingels begrensde ruimte in gebruik als boomgaard.

Kasteel Waardenburg en omgeving

Kasteel Waardenburg ligt temidden van boomgaarden op een omgracht en beboomd terrein. Het Huis met bijbehorende gronden is aangewezen als complex historische buitenplaats. Er is geen directe relatie met het dorp Neerijnen en van een functionele relatie met het parkbos is ook geen sprake. Ten westen van het kasteel liggen enkele kleine akkers en moestuinen, die van oorsprong waarschijnlijk als moestuin bij het kasteel hoorden. De openheid heeft een duidelijke historische achtergrond, in relatie met het windrecht van de molen. Om de windvang te behouden, is de molenberg bij de dijkverzwaring in 1998 opgehoogd.

Uiterwaard de Rijswaard

De Rijswaard is onderdeel van het Landgoed Waardenburg en Neerijnen en omvat in totaal circa 215 hectare. Een gedeelte daarvan valt binnen het beschermd dorpsgezicht. De uiterwaard en de Kil zijn in 1655 ontstaan als gevolg van de doorgraving van de Middelwaard en Matheuswaard aan de zuidelijke Waaloever. De gedeeltelijk droogvallende oevers van de Kil werden beplant met grienden. De uiterwaard wordt verder gekenmerkt door kleiputten (ten behoeve van de steenfabriek in Opijnen), graslanden, een aantal vochtige bospercelen en een aantal zeer oude meidoornhagen.

2.2.3 Overige deelgebieden

Naast de dorpskern van Neerijnen en het Landgoed Waardenburg en Neerijnen is binnen het plangebied sprake van een aantal deelgebieden, die weliswaar binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht liggen, maar geen duidelijke relatie met de kern of het landgoed hebben. De bebouwing in deze deelgebieden is deels historisch, maar deels ook van meer recente datum.

Kaalakkerstraat

In het gebied ten noorden van de Kaalakkerstraat vormt de begraafplaats het meest opvallende element. De begraafplaats bestaat uit een oud gedeelte (binnen de grenzen van het dorpsgezicht) en een nieuwer gedeelte aan de oostzijde daarvan (buiten de grenzen van het dorpsgezicht). Op de begraafplaats zijn enkele kleine gebouwen aanwezig. De begraafplaats wordt omgeven door een watergang en wordt van de weg gescheiden door een beplantingsstrook. Deze strook gaat over in een brede groene berm tussen de Kaalakkerstraat en de woningen ten westen van de begraafplaats. Deze met opgaand groen beplante berm is ontstaan toen enkele decennia geleden de Kaalakkerstraat in zuidelijke richting werd verlegd. De woningen zijn bereikbaar via een ventweg, die een overblijfsel is van de oude wegenstructuur.

Repelsestraat

Aan de oostzijde van de Repelsestraat staan vrijstaande woningen, die deels bestaan uit voormalige boerderijen. De architectuur van de woningen is divers. Achter en tussen de woningen liggen boomgaarden en weidegronden.

Gebied tussen Waalbandijk en Van Pallandtweg

In het gebied ten oosten van de dorpskern van Neerijnen, tussen de Waalbandijk en de Van Pallandtweg, staan enkele woningen en de opstallen van een fruitteeltbedrijf. De woningen zijn georiënteerd op de Waalbandijk of de Van Pallandtweg. Het agrarisch bedrijf staat aan de Repelsestraat. De vrijstaande woningen aan de Waalbandijk zijn bereikbaar via een parallelweg of uitritten die uitkomen op het dijklichaam. Er komen zowel historische gebouwen als meer recent gerealiseerde panden voor. De onbebouwde gronden in dit deelgebied hebben een agrarisch gebruik, hoofdzakelijk als boomgaard.

2.3 Ontsluiting en parkeren

Neerijnen is bereikbaar via de N833 (Steenweg), die via een rotonde aansluit op de Kaalakkerstraat. De Steenweg vormt in westelijke richting een verbinding met Waardenburg en de A2 en in noordelijke richting met Geldermalsen en de A15. De wegen in het plangebied zijn deels aan te merken als woonstraten binnen de bebouwde kom van Waardenburg en Neerijnen en deels als landwegen in het buitengebied. De Waalbandijk en de Repelsestraat vormen in oostelijke richting een verbinding met Opijnen. De Waalbandijk heeft tevens een functie als extensief recreatieve route (wandelen en fietsen). Ter hoogte van het Landgoed Waardenburg en Neerijnen is de Waalbandijk uitsluitend toegankelijk voor fietsers en wandelaars. Binnen het landgoed is sprake van een stelsel van wandelpaden.

Parkeren vindt bij het merendeel van de woningen plaats op eigen terrein. Daarnaast kan op een aantal locaties (veelal informeel) worden geparkeerd in het straatprofiel. Bij het gemeentehuis in Neerijnen is een parkeerterrein aanwezig. Net buiten de grenzen van het plangebied, bij het Stroomhuis aan de Van Pallandtweg, ligt een parkeerplaats die wordt benut door bezoekers van het landgoed. Ten behoeve van de Academie voor de Rechtspraak, die is gevestigd in Kasteel Waardenburg, is een parkeerterrein aangelegd dat toegankelijk is vanaf de G.E.H. Tutein Noltheniuslaan.

2.4 Groen en water

Grote delen van het plangebied hebben een groen of agrarisch karakter. Naast het Landgoed Waardenburg en Neerijnen spelen ook de uiterwaarden van de Waal en het agrarische landschap rond het dorp Neerijnen een belangrijke rol in de beleving van het gebied. De bebouwing in de dorpskern wordt omgeven door opgaand groen, boomgaarden en weidegronden. Door het open bebouwingskarakter is binnen de dorpskern bovendien veel zicht op de achtertuinen en zijtuinen van de woningen, wat het groene karakter nog versterkt.

Met name aan de Achterstraat is de ligging van de achtertuinten karakteristiek. Hier grenzen de tuinen van de woningen aan de Voorstraat direct aan de Achterstraat.

Binnen het plangebied ligt een aantal watergangen. Een deel van deze watergangen is in beheer bij Waterschap Rivierenland en heeft een status als A- of B-watergang. De betreffende watergangen zijn vanwege hun waterhuishoudkundige functie bestemd als 'Water'.

2.5 Cultuurhistorie en archeologie

2.5.1 Monumenten

In de voorgaande paragrafen is uitgebreid aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied in relatie tot het beschermd dorpsgezicht. Binnen het plangebied bevindt zich bovendien een relatief groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. Hierna is een overzicht opgenomen.

Rijksmonumenten	
Van Pallandtweg 6	boerderij (woonhuis)
Van Pallandtweg 11/11a	Huis Neerijnen (Huis Clingelenborgh), inclusief voorburcht, ophaalbrug, buitenplaats met historische tuin- en parkaanleg, koetshuis en moestuin
Van Pallandtweg 12	kerk
Van Pallandtweg 16	boerderij (woonhuis)
Voorstraat 1	boerderij (woonhuis)
Voorstraat 7	boerderij (woonhuis)
Waalbandijk 15	boerderij (woonhuis)
Waalbandijk 16	boerderij (woonhuis)
Repelsestraat 9	boerderij (woonhuis)
G.E.H. Tutein Noltheniuslaan 7	kasteel met buitenplaats, historische tuin- en parkaanleg
Gasthuisstraat 23	korenmolen
Gasthuisstraat 24	molenhuis (woonhuis)
Kaalakkerstraat 3	boerderij (woonhuis)

Gemeentelijke monumenten	
Van Pallandtweg 5	voormalige dienstwoning kasteel
Van Pallandtweg achter 6	terrein Huis Neerijnen
Van Pallandtweg 13	voormalige school / schoolhuis
Van Pallandtweg 14	voormalige school
Van Pallandtweg 21	boerderij (woonhuis)
Voorstraat 4	boerderij (woonhuis)
Achterstraat bij 10	hooiberg
Waalbandijk na 15	grenspaal Neerijnen / Waardenburg
Waalbandijk 17	voormalige brouwerswoning
Waalbandijk achter 19	brandspuithuisje
Waalbandijk 19	café

Gemeentelijke monumenten	
Waalbandijk 32	boerderij (woonhuis)
Waalbandijk 33	boerderij (woonhuis)
Waalbandijk na 33	grenspaal Neerijnen / Opijnen (vermist)
Repelsestraat 6	boerderij (woonhuis)
Gasthuisstraat 9	boerderij (woonhuis)
Gasthuisstraat 12	boerderij (woonhuis)
Gasthuisstraat 17	boerderij (woonhuis)
Kaalakkerstraat naast 3	begraafplaats

De in het plangebied aanwezige rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn aangeduid op de verbeelding. Deze aanduiding heeft uitsluitend een signaleringsfunctie; in de regels bij het bestemmingsplan is geen planologische bescherming opgenomen. Rijksmonumenten worden namelijk al beschermd via de Monumentenwet 1988 en gemeentelijke monumenten via de gemeentelijke Monumentenverordening. De buitenplaatsen Waardenburg en Neerijnen zijn als complex historische buitenplaats ook beschermd via de Monumentenwet 1988. Het opnemen van een beschermende regeling in het bestemmingsplan voegt hieraan niets toe.

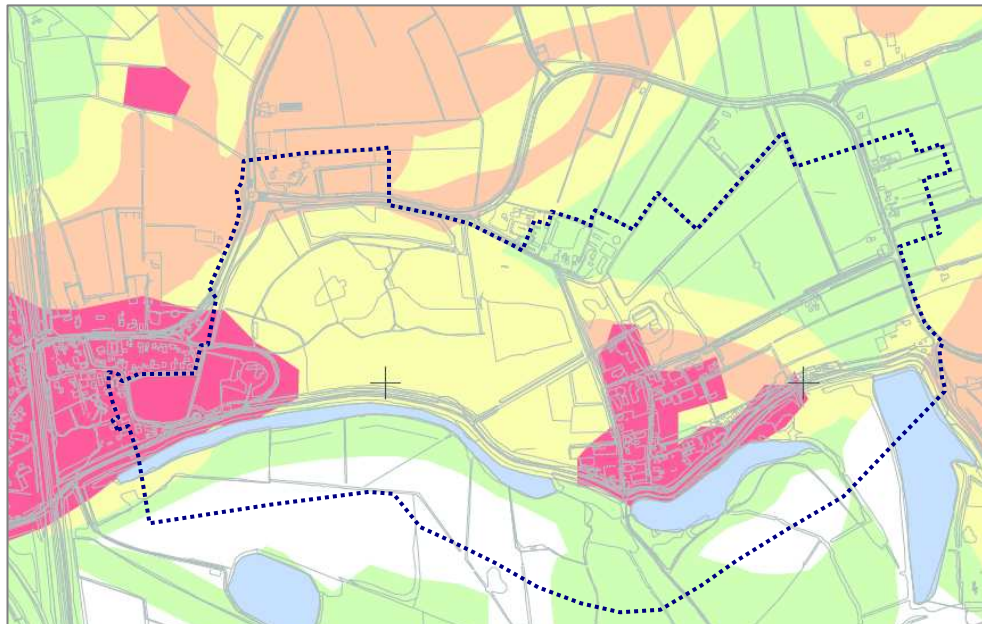
2.5.2 Archeologie







Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (zie ook paragraaf 3.3.7) zijn voor het hele gemeentelijk grondgebied de archeologisch waardevolle gebieden en de archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen gebieden met een hoge archeologische verwachting, gebieden met een gematigde archeologische verwachting en gebieden met een lage archeologische verwachting. Tenslotte zijn gebieden aangewezen waar geen archeologische waarden worden verwacht. 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.

Op de archeologische beleidskaart zijn de dorpskern van Neerijnen en de dorpskern van Waardenburg (inclusief het terrein rond Kasteel Waardenburg) aangeduid als 'archeologische waarde/dorpskern'. Noordelijk van de dorpskern van Neerijnen en in het gebied rond de Kaalakkerstraat zijn gebieden met een hoge verwachting aangewezen. Verder komen binnen het plangebied gebieden met een gematigde verwachting en met een lage verwachting voor. In de uiterwaarden liggen gebieden waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Overigens is het in gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde, en zelfs in gebieden zonder archeologische verwachting, niet uitgesloten dat 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.

De verschillende (verwachtings)waarden zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een aantal dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemmingen bevatten een bouwverbod voor gebouwen die dieper worden gebouwd dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan een bepaalde oppervlakte. Het bevoegd gezag kan afwijken van dit bouwverbod als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze waarden niet onevenredig worden geschaad. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.



	Archeologische waarde / dorpskern		Lage verwachting
	Hoge verwachting		Geen verwachting
	Gematigde verwachting		Water

Uitsnede Archeologische beleidskaart

Het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1 (archeologische waarde/dorpskern): bouwverbod en omgevingsvergunningstelsel voor gebouwen en werken groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm;
- Waarde – Archeologie 2 (hoge archeologische verwachting): bouwverbod en omgevingsvergunningstelsel voor gebouwen en werken groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm;
- Waarde – Archeologie 3 (gematigde archeologische verwachting): bouwverbod en omgevingsvergunningstelsel voor gebouwen en werken groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm;
- Waarde – Archeologie 4 (lage archeologische verwachting): in de regels is bepaald dat bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten groter dan 10.000 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat voorliggend bestemmingsplan dergelijke grote projecten niet mogelijk maakt, is verder geen beschermende regeling opgenomen.

2.6 Functionele structuur

In het plangebied overheerst de woonfunctie. In de loop der jaren zijn andere functies, zoals (agrarische) bedrijven en detailhandel, uit Neerijnen verdwenen om plaats te maken voor woningen. In het plangebied bevindt zich nog wel een aantal maatschappelijke voorzieningen en een tweetal agrarische bedrijven. Hierna wordt aandacht besteed aan de functies die voorkomen in het plangebied.

Wonen

Het merendeel van de bebouwde percelen in het plangebied is in gebruik ten behoeve van wonen. In het plangebied komen overwegend vrijstaande woningen voor, deels in de vorm van voormalige boerderijen. Op enkele locaties zijn aaneengebouwde of half-vrijstaande woningen aanwezig. In het laatste geval gaat het vaak om karakteristieke voormalige boerderijen, die zijn gesplitst in twee woningen.

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied komen twee agrarische bedrijven voor. Aan de Van Pallandtweg 10 is een melkveehouderij gevestigd. Aan de Repelsestraat 8 bevindt zich een fruitteeltbedrijf. Bij beide bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig.

Bedrijven, detailhandel en horeca

In de kern Neerijnen zijn geen bedrijven of detailhandelsvestigingen aanwezig. In Waardenburg is, aan de Gasthuisstraat 18/19, een schildersbedrijf met een winkel in schildersbenodigdheden aanwezig. Het bedrijf is aan te merken als aan huis verbonden bedrijvigheid. In Neerijnen is een café gevestigd op de hoek van de Voorstraat en de Waalbandijk. Bij het café is een bedrijfswoning aanwezig.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen relatief veel maatschappelijke voorzieningen voor. In Neerijnen bevinden zich het gemeentehuis, een kerk en een basisschool. In het voormalige koetshuis (nu onderdeel van het gemeentehuis) bevindt zich een (bedrijfs)woning. In Waardenburg is de korenmolen aan de Gasthuisstraat een opvallend element. Aan de Gasthuisstraat 14 bevindt zich het centrum voor jeugd en gezin. In Kasteel Waardenburg is de Academie voor de Rechtspraak gevestigd. Op deze locatie worden cursussen/seminars gegeven.

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 is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

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. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro bevat onder meer regels voor het bouwen in het rivierbed van de grote rivieren. De regels zijn overgenomen uit de Beleidslijn grote rivieren en vormen een juridische vertaling van deze beleidslijn.

Bestemmingsplannen die zijn gelegen in het rivierbed van de grote rivieren, moeten voldoen aan de regels die in het Barro zijn opgenomen. De gronden ten zuiden van de Waalbandijk (de uiterwaarden van de Waal) maken volgens de kaarten behorende bij het Barro deel uit van de rivierbedding van de Waal. In artikel 2.4.3 van het Barro is bepaald dat bestemmingsplannen in een rivierbed alleen nieuwe bestemmingen mogen aanwijzen als:

- a het veilig en doelmatig gebruik van de rivier gewaarborgd blijft;
- b geen feitelijke belemmeringen ontstaan voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- c de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Voorliggend bestemmingsplan maakt in de uiterwaarden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar consolideert de bestaande situatie. Het bestemmingsplan is hierdoor in lijn met het Barro.

3.1.3 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. Voor ieder stroomgebieddistrict dient 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).

3.1.4 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 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.

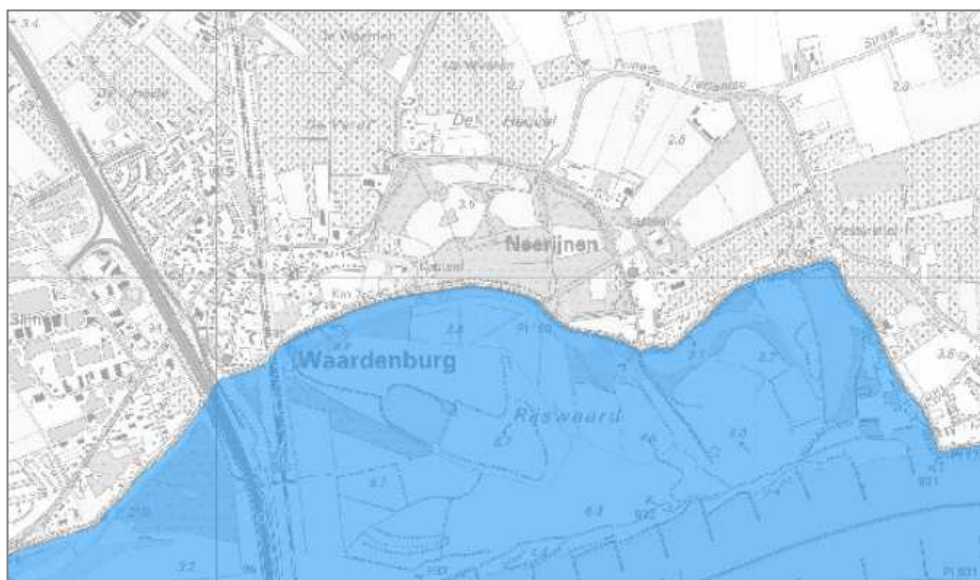
3.1.5 Waterbeleid 21^e eeuw/Nationaal Bestuursakkoord Water

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 is 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 te houden.

De verschillende overheden zijn derhalve aan de slag gegaan om de stedelijke en regionale wateropgaven verder uit te werken. In het verlengde van de trits vasthouden-bergen-afvoeren wordt gezocht naar ruimte voor water.

3.1.6 Beleidslijn grote rivieren

Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Ook na inwerkingtreding van het Barro zijn de beleidsregels van de Beleidslijn grote rivieren nog van toepassing als toetsingskader voor de beoordeling van initiatieven in het rivierbed. De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn worden twee regimes onderscheiden. Het stroomvoerend rivierbed betreft de gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivieren onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. Het waterbergend rivierbed betreft de gronden die dienen voor de berging en/of afvoer van extreem hoge afvoeren.



Stroomvoerend regime
Kaart behorende bij Beleidslijn grote rivieren

De uiterwaarden van de Waal maken deel uit van het stroomvoerend rivierbed. De gronden hebben bij hoog water een functie voor zowel de waterberging als de waterafvoer. Binnen het stroomvoerend regime kunnen in principe alleen specifiek omschreven riviergebonden activiteiten worden toegestaan. Deze activiteiten dienen te voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' maakt in de uiterwaarden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Toetsing aan de beleidsregels voor de grote rivieren is daarom niet nodig. Voor de gronden is een passende bestemming ('Agarisch met Waarden - Landschaps- en natuurwaarden') opgenomen.

3.1.7 Flora- en faunawet

Op basis van de 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 moeten worden bezien 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.

3.1.8 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft als doel het beschermen en instandhouden van bijzondere gebieden (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten) in Nederland. De Natura 2000-gebieden bestaan uit de op Europees niveau aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Samen vormen deze gebieden het Europese Natura 2000 netwerk. Voor de Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd in aanwijzingsbesluiten van de betreffende gebieden. In de besluiten staat omschreven wat de doelen zijn met betrekking tot de oppervlakte en de kwaliteit van de habitattypen. Voor sommige doelen betreft dat behoud van oppervlakte en kwaliteit. Maar ook uitbreiding van oppervlakte en verbetering van kwaliteit of een combinatie daarvan zijn mogelijkheden. Nieuwe ontwikkelingen in of nabij een Natura 2000-gebied mogen geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de habitattypen en soorten. De uiterwaarden van de Waal zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Aangezien voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is geen sprake van effecten op het Natura 2000-gebied.

3.1.9 Nota Belvedere en Modernisering Monumentenzorg

In 1999 is de Nota Belvedere verschenen. De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop in de ruimtelijke inrichting met cultuurhistorische kwaliteiten kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe en is één van de basisprincipes van ruimtelijke inrichting. Hierbij staat een ontwikkelingsgerichte benadering ('behoud door ontwikkeling') centraal. In de Nota Belvedere is aangegeven dat cultuurhistorie een belangrijke drager is voor ruimtelijke ontwikkelingen en als inspiratiebron kan worden gebruikt. Het Rijk wil bewerkstelligen dat aanwezige cultuurhistorische waarden bewust, vroegtijdig en volwaardig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming.

Uitgangspunt van de Nota Belvedere is dat op elke locatie in Nederland cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid voor de cultuurhistorie heeft daarom in principe betrekking op heel Nederland. De gebieden waar sprake is van een dusdanige cumulatie van cultuurhistorische waarden dat zij specifieke beleidsmatige aandacht verdienen, zijn aangemerkt als Belvederegebied.

In totaal zijn 70 gebieden en 105 steden aangemerkt als Belvederegebied, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren. De Tieler- en Culemborgerwaard is één van de aangewezen Belvederegebieden. Het gebied vormt een typisch voorbeeld van het rivierenlandschap, waar van oudsher bewoning plaatsvond op de oeverwallen en stroomruggen. Door de conserverende wijze van bestemmen in voorliggend bestemmingsplan, zijn de cultuurhistorische waarden in het plangebied beschermd.

Onder de noemer 'Modernisering Monumentenzorg' (MoMo) is de laatste jaren op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Bestemmingsplannen spelen hierbij een belangrijke rol en kunnen bepalingen bevatten voor de bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

3.1.10 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 vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten: groepen van onroerende zaken die een bijzondere eigenschap hebben en in welke zich een of meer monumenten bevinden. De aanwijzing zorgt voor extra bescherming via op bescherming gerichte bestemmingsplannen en de daarbij horende vergunningstelsels. Op 14 september 1993 is Neerijnen-Waardenburg aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

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.

3.1.11 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

In 1992 werd in Valletta 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 op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden en vormt de juridische doorvertaling van het 'Verdrag van Malta' in de Nederlandse wetgeving. De wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten.

Met de 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 het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk of een bedrijventerrein) dient te worden onderzocht of daardoor archeologische resten kunnen worden verstoord (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of proefsleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek). Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, 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 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. De gemeente Neerijnen heeft hieraan gevolg gegeven door het opstellen van de Beleidsnota archeologie, die wordt vertaald in nieuwe bestemmingsplannen.

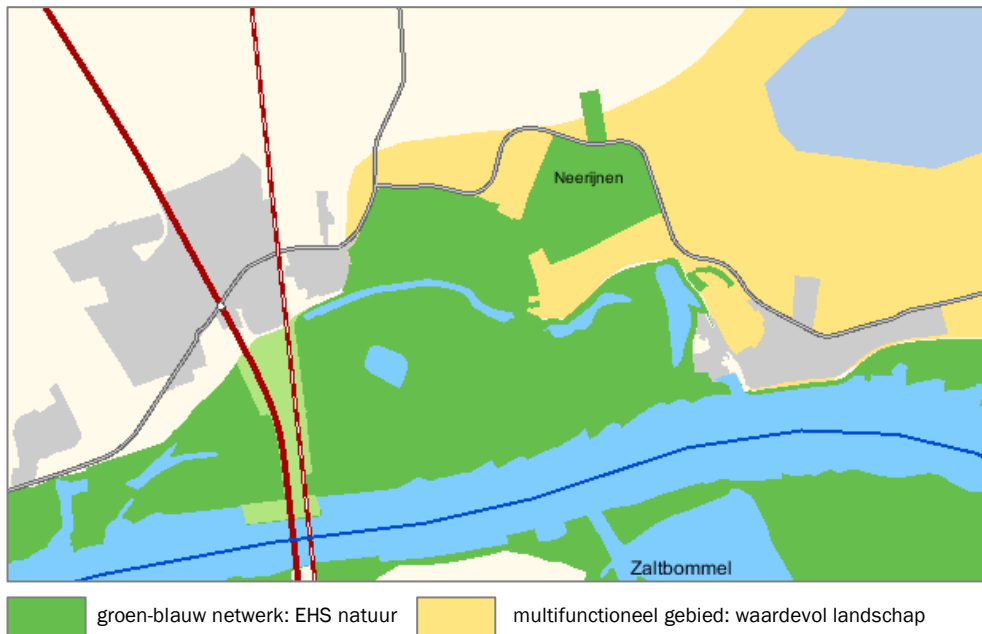
3.2 Provinciaal en regionaal beleid

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 in de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. In aanvulling op de provinciale structuurvisie hebben Provinciale Staten de Ruimtelijke verordening Gelderland vastgesteld (zie paragraaf 3.2.2). In deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van de provinciale belangen. De provinciale verordening vormt het toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het streekplan (de provinciale structuurvisie) 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. Ten behoeve hiervan wordt onderscheid gemaakt in het rode raamwerk, het groen-blauwe raamwerk en het multifunctionele gebied. Verstedelijking dient voornamelijk plaats te vinden in de stedelijke netwerken, die samen het rode raamwerk vormen.

In het groen-blauwe netwerk wordt ruimte gegeven aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is en compensatiemaatregelen worden getroffen. In het multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen belangen geformuleerd. Dit gebied is, meer dan het verleden, het domein van de gemeenten: zij zijn vrij hier het ruimtelijk beleid te bepalen en werken daartoe samen in regionaal verband.



Beleidskaart ruimtelijke structuur (Streekplan Gelderland)

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt volgens de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' deels binnen de ecologische hoofdstructuur ('EHS-natuur') en deels binnen het multifunctioneel gebied ('waardevol landschap'). In het multifunctioneel gebied zijn gemeenten vrij om het ruimtelijk beleid te bepalen, waarbij rekening moet worden gehouden met de kenmerken van de waardevolle landschappen. In de 'Streekplanuitwerking waardevolle landschappen' is aangegeven welke kwaliteiten per landschap van belang zijn. Binnen de waardevolle landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, indien de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt binnen het waardevolle landschap Rivierenland, waar de contrasten tussen de kleinschalige, bebouwde oeverwallen en de grootschalige, open komgronden typerend is. De dijk- en kerkdorpen liggen nog steeds in slingerende linten door het landschap, op regelmatige afstand van elkaar.

Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland. Daarnaast streeft de provincie naar versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied en versterking van de leefbaarheid van de daarin aanwezige kernen. Iedere regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningsniveau bepalen.

In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan ‘dorps’ wonen kunnen worden geacommodeerd, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. 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.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

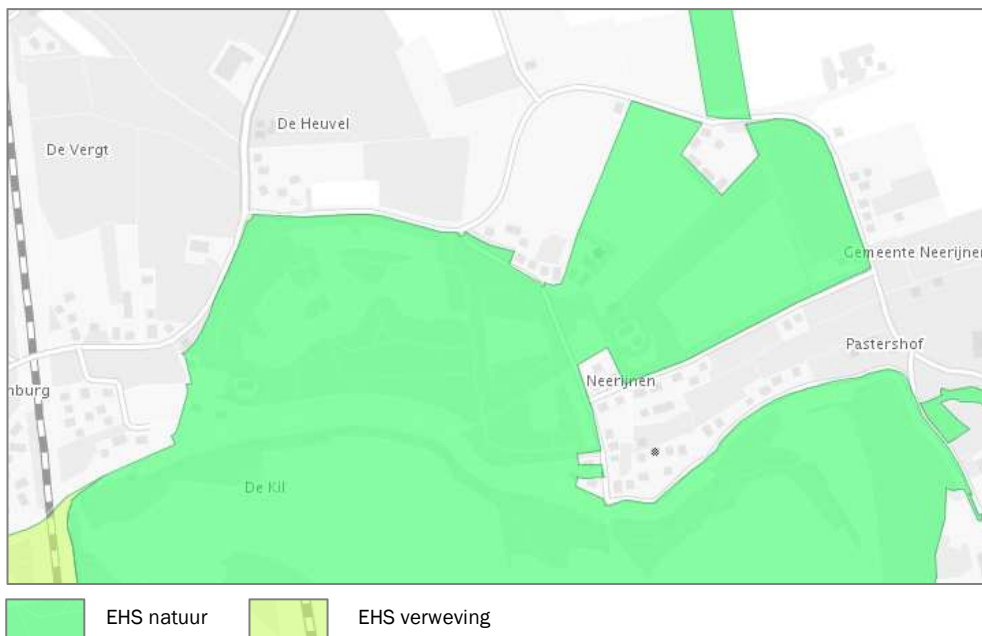
Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale structuurvisie, de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 22 januari 2011 en bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen. De Ruimtelijke Verordening is een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid (zoals opgenomen in de structuurvisie) en vormt het toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderwerpen die van provinciaal belang zijn en waarvoor in de Ruimtelijke Verordening regels zijn opgenomen, zijn onder meer verstedelijking, wonen, detailhandel, recreatie, ecologische hoofdstructuur en grondwaterbescherming. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.



 bestaand stedelijk gebied

Kaartbeeld verstedelijking (Ruimtelijke Verordening Gelderland)

De dorpskernen van Waardenburg en Neerijnen zijn op de kaartbeelden van de Ruimtelijke Verordening Gelderland aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Er zijn rond de kernen geen gebieden aangewezen als zoekzones voor verstedelijking. Uitbreiding van het stedelijk gebied is dan ook niet voorzien. Het provinciaal beleid is erop gericht om nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied en binnen de in de verordening opgenomen zoekrichtingen en zoekzones. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. Voor woningen geldt wel dat deze dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio.



Kaartbeeld ecologische hoofdstructuur (Ruimtelijke Verordening Gelderland)

Grote delen van het plangebied, met name het Landgoed Waardenburg en Neerijnen en de uiterwaarden van de Waal, zijn in de Ruimtelijke Verordening aangemerkt als 'EHS natuur'. Het provinciaal beleid is erop gericht om de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur te behouden. In principe zijn geen bestemmingen toegestaan die de kenmerken of waarden aantasten. Voor de delen van de EHS die binnen het plangebied liggen, zijn de vigerende bestemmingen overgenomen. Deze bestemmingen zijn gericht op behoud en bescherming van de natuurwaarden. Nieuwe ontwikkelingen in de EHS worden niet mogelijk gemaakt en de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied worden niet aangetast. Er wordt derhalve voldaan aan de regels van Ruimtelijke Verordening.

3.2.3 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.

3.2.4 Woonvisie Gelderland

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de 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: Anders wonen in de regio) is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c (Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019) is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen. 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 wordt gebouwd. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen.

Er wordt niet alleen 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. Het grondgebied van de provincie Gelderland is hierbij verdeeld in zes regio's. Het plangebied valt onder de regio Rivierenland. Voor deze regio 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;
- woningsplitsing 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. De Regio Rivierenland gaat zich richten op:

- de verhouding huur - koop: 37% van de nieuw te bouwen woningen dient in de huursector te vallen;
- betaalbare woningen: 46% van de nieuw te bouwen woningen dient in het betaalbare segment (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) te vallen;
- nultredenwoningen: 74% van de nieuw te bouwen woningen dient geschikt te zijn of geschikt gemaakt te 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.

3.2.5 Waterbeheerplan 2010-2015

Het plangebied 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 de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord 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.

3.2.6 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 (tot 2050) te geven op bescherming en herstel van het Gelderse regionale (grond)watersysteem, gericht op het 'op orde' brengen en houden van het watersysteem, anticiperend op klimaatverandering en ruimtelijke ontwikkelingen. Gestreefd wordt naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem dat tegen een stootje kan. De sleutel om zo ver 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).

3.2.7 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.

3.2.8 Kadernota Belvoir

De provincie Gelderland heeft haar cultuurhistorisch beleid vastgelegd in de Kadernota Belvoir. De provincie heeft met Belvoir 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 door ontwikkeling'. 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.

3.2.9 Landschapsonwikkelingsplan

Het Landschapsonwikkelingsplan (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. Deze functies kunnen worden benut voor de financiering en uitvoering van landschappelijke functies, zoals waterbeheer, natuur en identiteit. Ook kunnen mogelijkheden voor blijvende verdiensten uit het landschap worden gerealiseerd, onder andere door het verwelkomen van toeristen en dagjesmensen. Daarnaast wordt ruimte gegeven aan zowel robuuste natuur als robuuste landbouw. Het doel is bedreigingen om te vormen, zodat 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 ook het plangebied 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-blaauwe 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 historisch gezien thuishoren in het gebied, 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 voor worden gezorgd dat de natuurlijke capaciteit van het landschap tot buffering en filtering wordt hersteld, liefst gecombineerd met andere functies zoals recreatie, ecologie en cultuurhistorie.

Als brug tussen de ontwikkelingsvisie en het uitvoeringsprogramma bevat het LOP voor elk landschapsensemble een apart werkboek, de ensembleboeken. De boeken bieden handreikingen voor het ontwikkelen en begeleiden van dergelijke ontwikkelingen en projecten. Ieder 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 worden aangepast en aangevuld met nieuwe projecten die in de visie van het LOP passen.

Het plangebied valt binnen het landschapsensemble 'De Waaldorpen van Ophemert naar Neerijnen'. Het ensemble wordt gekenmerkt als een grotendeels agrarisch landschap met kleine dijkdorpen en kastelen. Op de oeverwal liggen boomgaarden en kassen en op de stroomrug voornamelijk boomgaarden en akkers. Het beeld van afwisselend verdichte oeverwallen met uitzichten naar de uiterwaarden en de komgebieden moet behouden blijven en worden versterkt. Beplanting zal daarom in de toekomst hoofdzakelijk plaatsvinden op de oeverwallen, terwijl de komgebieden zoveel mogelijk hun openheid behouden. De brede, natuurlijk ingerichte uiterwaarden, met nevengeulen en oibossen, zijn karakteristiek voor dit deel van het rivierengebied. Vanuit de dorpen zouden wandel- en fietspaden naar de zomerdijk kunnen worden ontwikkeld om de uiterwaarden toegankelijker te maken en ommetjes vanuit de dorpen mogelijk te maken. Ook op de stroomruggen liggen mogelijkheden voor een betere recreatieve ontsluiting.

Het gebied kenmerkt zich door zijn weinig dynamische karakter. In tegenstelling tot de dynamische gebieden rond Geldermalsen, Est en Waardenburg is er geen sprake van grootschalige nieuwe functies die het landschap sterk beïnvloeden.

De veranderingen zijn doorgaans kleinschaliger: op bedrijfsniveau of op het niveau van dorpsuitbreidingen. In het LOP is aangegeven dat fruitbedrijven (net als andere bedrijven in het buitengebied) hun ontwikkelingsmogelijkheden moeten behouden, waarbij de landschapsstructuur in de meeste gevallen niet drastisch hoeft te worden aangepast. Inpassing met traditionele middelen (erfbepanting, hoogstamboomgaardjes, hagen) is van belang. Enige verdichting van het landschap is, buiten de komgronden en de uiterwaarden, in veel gevallen acceptabel.

3.2.10 Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland

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

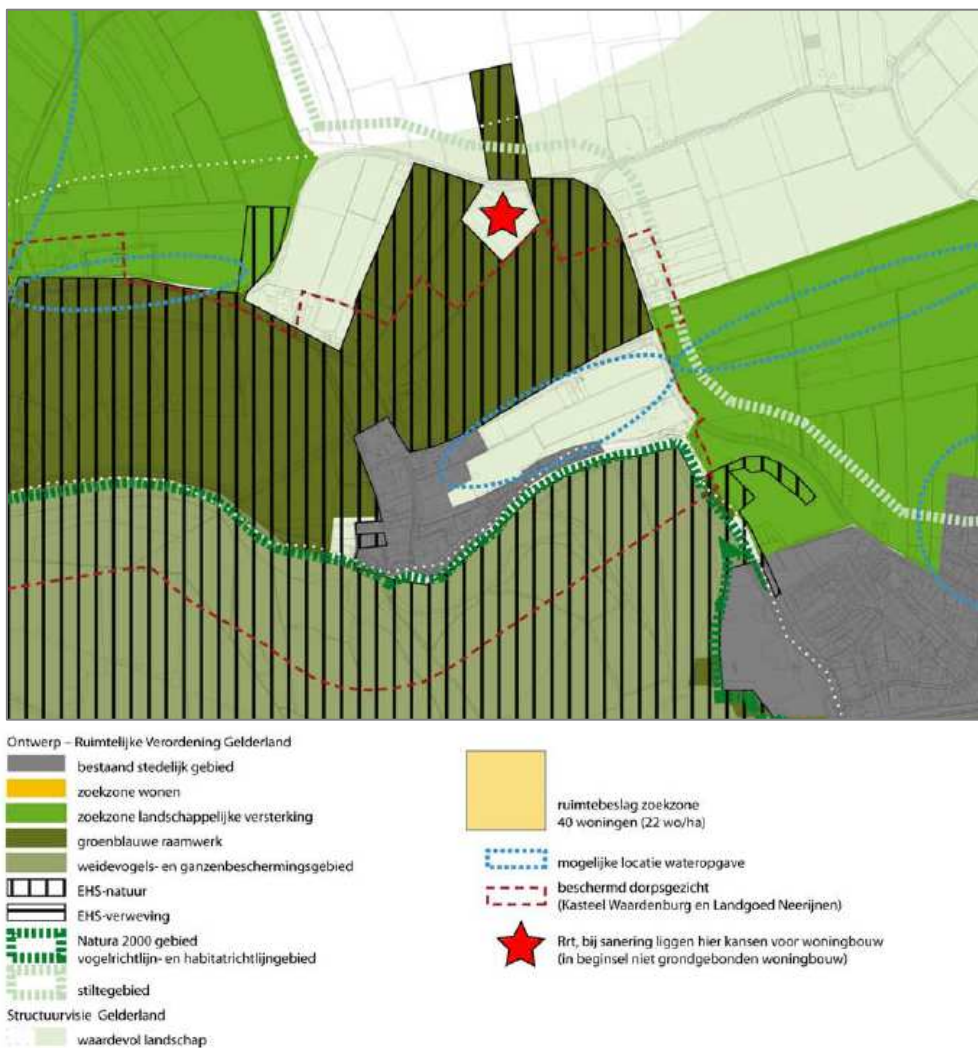
3.3.1 Visie Wonen en Werken 2002-2011

De gemeente Neerijnen is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie, de Structuurvisie Neerijnen 2020. Deze structuurvisie is nog niet vastgesteld. Tot die tijd geldt de Visie Wonen en Werken 2002-2011 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 is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar het invullen van inbreidingslocaties. De hoofdkoers is gericht op behoud van de huidige ruimtelijke structuur en het accentueren van de eigen identiteit en leefbaarheid van de kernen. Bij nieuwe ontwikkelingen in de kernen is behoud en versterking van de ruimtelijke structuur het uitgangspunt, met respect voor cultuurhistorische en landschappelijke waarden en rekening houdend met de waterhuishouding.

Voor Neerijnen is aangegeven dat vanwege de kwaliteiten van het gebied uiterst zorgvuldig moet worden omgesprongen met nieuwe ontwikkelingen. Grootschalige ontwikkelingen zijn daarom niet aan de orde. Incidentele woningbouw wordt niet uitgesloten, maar vergt per geval een strikte beoordeling. Voor de opvang van de woningbehoefte (op basis van een evenredige verdeling zou in de periode 2002 tot 2014 in de kern Neerijnen behoefte zijn aan 30 extra woningen) moet dan ook naar alternatieven worden omgezien. In de fasering, die deel uitmaakt van de visie, zijn in de kern Neerijnen geen woningbouwplannen opgenomen.

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. De structuurvisie is nog niet vastgesteld. Deelproduct 1 van de structuurvisie is gereed en betreft de inventarisatie, knelpunten en keuzes. Voor iedere kern is in dit deel van de structuurvisie in beeld gebracht in hoeverre het vigerende beleid van de provincie (Ruimtelijke Verordening) en de gemeente (Visie Wonen en Werken 2002-2011, Woonvisie Neerijnen 2010-2025) nog overeenstemt met de gewenste ruimtelijke koers.



Kaartbeeld Neerijnen (deel 1 Structuurvisie Neerijnen 2020)

Voor de kern Neerijnen zijn de volgende conclusies, knelpunten en aandachtspunten opgesomd in de structuurvisie:

- Er zijn in Neerijnen, in verband met de status als beschermd dorpsgezicht, slechts beperkt mogelijkheden voor de bouw van extra woningen. Mogelijk kan een deel van de opgave voor Neerijnen in een andere kern in de economische kernzone worden opgelost.

- De bovenplanse wateropgave is een belangrijk ingrediënt voor de structuurvisie. Er ligt in Neerijnen een opgave vanuit de norm van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Door het verbreden van bestaande watergangen in het landelijk gebied ten oosten van de kern kan extra ruimte worden gevonden.

3.3.3 Woonvisie 2010-2025

Op 9 juli 2009 is de Woonvisie Neerijnen 2010-2025 'Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Belangrijke thema's in deze woonvisie zijn het behoud en de uitbreiding van het economische, maatschappelijke en sociale voorzieningenniveau en het behoud van de identiteit en 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. 'Groei' 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 worden behouden c.q. gerealiseerd, wat een voorwaarde is om de leefbaarheid van de (kleine) kernen te kunnen waarborgen. 'Behoud door ontwikkeling' is de hoofdstrategie van de woonvisie.

De ambitie in de woonvisie betreft de realisatie van circa 1.500 nieuwe woningen in de gemeente Neerijnen in de periode tot circa 2025. De woningen worden grotendeels geconcentreerd in de kernen Waardenburg, Haaften en Ophemert, waardoor in deze kernen draagvlak wordt gecreëerd voor vitale en aantrekkelijke dorpscentra. In de overige kernen kan in bescheiden mate nieuw worden gebouwd, met name om aan de lokale vraag te kunnen voldoen. De woningopgave in de zeven kleinere kernen, waaronder Neerijnen, kan worden gerealiseerd door woningcorporaties, projectontwikkelaars en particulieren (vrije kavels). De te realiseren nieuwbouw dient de bestaande identiteit van de kern te versterken; 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 Neerijnen ingedeeld in de economische kernzone Waardenburg. Om te voldoen aan de lokale vraag (met name jongeren, starters en senioren) wordt er uitgegaan van een groei van Neerijnen met 40 woningen, voor de komende 10-15 jaar, inclusief bestaande plannen.

3.3.4 Woningbehoefteonderzoek

De gemeente Neerijnen heeft samen met De Kernen en De Goede Woning Neerijnen een woningbehoefteonderzoek (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 tien 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 Neerijnen worden in het woonbehoeftenonderzoek de volgende conclusies getrokken:

Bevolking

- Het aantal inwoners zal zich, bij voldoende woningbouw voor lokale behoefte, stabiliseren op of licht toenemen naar een niveau van 550-570 inwoners. Na het jaar 2030 zal vermoedelijk een bevolkingskrimp optreden.
- Het aandeel inwoners vanaf 45 jaar domineert de bevolkingssamenstelling. Neerijnen is dus al vrij sterk vergrijsd en deze tendens zal zich versterkt voortzetten.

Woningbehoefte

- De woningvoorraad bestaat vrijwel geheel uit (half)vrijstaande woningen in het koopsegment en lijkt in beginsel dus niet erg toegesneden op de vergrijzingstenden.
- Kennelijk ervaren de inwoners dit (nog) niet als een urgent vraagstuk. Neerijnen kent een extreem lage verhuisgeneigdheid. Voor zover men wil verhuizen is de kernbinding nogal laag.
- Doordat de gemiddelde woningbezetting nog wat daalt, is er nog een (zij het erg beperkte) behoefte aan uitbreiding van de voorraad: 2010-2020: + 20; 2020-2030: + 30.
- De nieuwbouw zal zich op alle segmenten moeten richten met uitzondering van (reeds alom aanwezige) vrijstaande woningen. De toename is echter zó gering, dat het voor een belangrijk deel van beschikbare locaties afhangt op welke wijze de woninginvulling plaatsvindt.

3.3.5 Erfgoedverordening Neerijnen

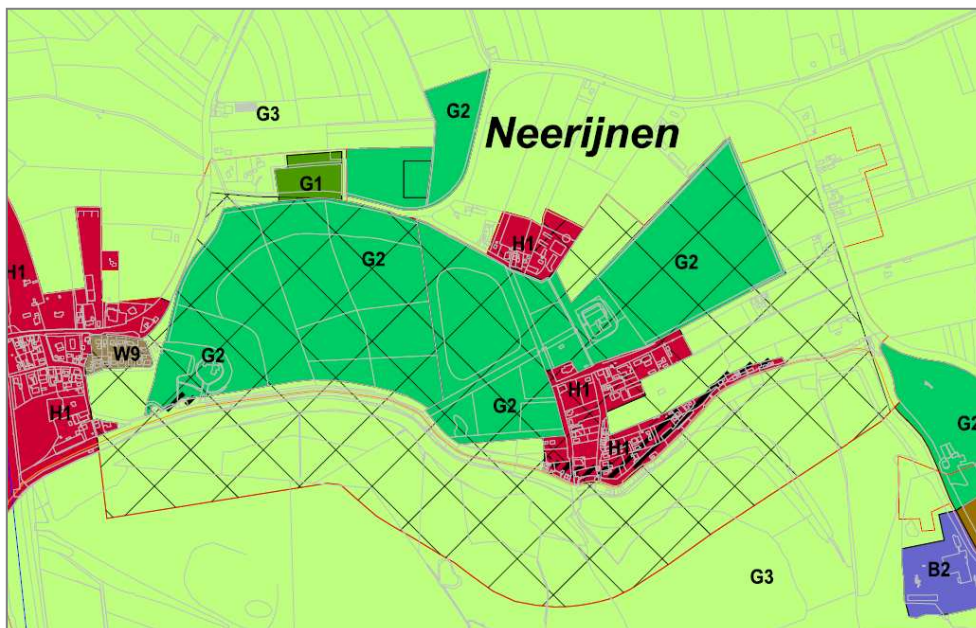
Een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is de Erfgoedverordening Neerijnen 2010. In deze verordening zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van gemeentelijke monumenten. In de erfgoedverordening is bepaald dat gemeentelijke monumenten zonder vergunning niet mogen worden beschadigd of vernield. Voor wijzigingen aan een monument is in vrijwel alle gevallen een vergunning nodig. Dit betreft zowel het inwendige van het monument als de buitenkant. Voor ondergeschikte werkzaamheden (zoals onderhoud) kan het college van burgemeester en wethouders nadere regels stellen aan de uitvoering van de werkzaamheden, waardoor geen vergunning nodig is. Vaak is ook voor het bijbouwen van een bijgebouw op het perceel een vergunning nodig. De procedure voor het verlenen van een vergunning voor ingrepen aan een monument is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij monumenten zijn slechts zeer beperkt mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.

3.3.6 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota.

In de welstandsnota van de gemeente Neerijnen, die is geactualiseerd in 2012, zijn per kern verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per gebiedstype zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. In het plangebied van dit bestemmingsplan komen de volgende gebiedstypen voor:

- historisch dorpsgebied (H1);
- parken, groengebieden en sportcomplexen (G1),
- buitenplaatsen, landgoederen (G2)
- boerenerven - (agrarisch) buitengebied (G3)



Kaart gebiedstypen (Welstandsnota 2012)

De welstandsnota maakt daarnaast onderscheid tussen de volgende niveaus:

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

De verschillende welstandsniveaus zijn een vertaling van de algemene beleidsuitgangspunten voor welstand. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt grotendeels in welstandsniveau 1. Voor kleine delen van het plangebied geldt welstandsniveau 2.

3.3.7 Beleidsnota archeologie

Door de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed bij gemeenten komen te liggen. Om hieraan vorm te geven heeft Vestigia een archeologische inventarisatie uitgevoerd voor het gehele grondgebied van de gemeente Neerijnen. Het doel hiervan was om archeologische waarden structureel mee te kunnen nemen in het ruimtelijke planvormingsproces.

De archeologische inventarisatie is vertaald in een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidskaart. Het project 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;
- het 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 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.

Met de vaststelling van de archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidskaart door de gemeenteraad hoeft 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 vergunningplichtig 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 aan een (bureau) onderzoek en nadere afweging moeten worden onderworpen. Waar behoud in de bodem niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium inzichtelijk moeten worden gemaakt voor alle partijen die betrokken zijn bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling. In paragraaf 2.5.2 is aandacht besteed aan de wijze waarop het archeologisch beleid in voorliggend bestemmingsplan is vertaald.

3.3.8 Beleidsvisie 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. Om die verantwoordelijkheid in te vullen is 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 risico-profiel 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.
- 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.

3.3.9 Waterplan Neerijnen

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 één van de organisaties horen, 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.

3.3.10 Regeling aan- en bijgebouwen

Ten aanzien van de regeling voor aan- en 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.

3.3.11 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 is voor de gebruikers van de openbare weg;
- gevaarlijk is voor de gebruikers;
- hoger is dan 2,5 meter en op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd. In dit geval wordt alleen handhavend opgetreden, 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 deze 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 het opstellen van een bestemmingsplan. Hoewel voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en er dus feitelijk geen wijzigingen optreden in de planologische en milieuhygiënische situatie, wordt hierna toch kort aandacht besteed aan de verschillende aspecten.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de locaties binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg liggen. Voor wegen geldt een onderzoekszone die afhankelijk is van het snelheidsregime en het aantal rijstroken. 30 km/h wegen hebben geen geluidzone. Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor agrarische bedrijven (milieuvergunningen) voor zover het de geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen betreft. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden vaste afstanden.

Binnen het plangebied ligt een melkrundveebedrijf aan de Van Pallandtweg 10. 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 nieuwe geurgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom. Voor nieuwe geurgevoelige bestemmingen buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter. Het fruitteeltbedrijf aan de Repelsestraat 8 valt niet onder het regime van de Wgv. Rond het plangebied, in het buitengebied, liggen meer agrarische bedrijven. Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Een onderzoek naar geurhinder is daarom niet noodzakelijk.

4.3.2 Niet-agrarische bedrijven

In het plangebied bevinden zich geen zelfstandige bedrijven. Wel is aan de Van Pallandtweg 20 een relatief grote nutsvoorziening aanwezig. Het betreffende perceel is bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. In het plangebied komen aan huis verbonden beroepen voor. Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Bij de woning aan de Gasthuisstraat 18/19 is een schildersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is aan te merken als aan huis verbonden bedrijvigheid. Het perceel is daarom aangeduid als 'bedrijf aan huis'. In de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' zijn regels opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's die samenhangen met het gebruik van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water en door buisleidingen. 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 worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron (groepsrisico).

De wet- en regelgeving omtrent risicovolle inrichtingen is hoofdzakelijk vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en in het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden opgenomen die in acht moeten worden genomen rond minder risicovolle inrichtingen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De basisnetten worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), dat naar verwachting in de loop van 2013 in werking treedt. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen.

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Ook in de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen met een invloedsgebied dat tot in het plangebied reikt.

4.4.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de gemeente Neerijnen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe over alle gemeentelijke wegen kunnen rijden. Aangezien in of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen zijn gevestigd (met uitzondering van enkele propaantanks) is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen in het plangebied zeer beperkt, waardoor geen sprake is van relevante risico's. Het plangebied ligt niet binnen een afstand van 200 meter van een snelweg of een andere weg die is opgenomen in het (ontwerp) Basisnet Weg. Het uiterste westelijke deel van het plangebied ligt wel binnen een afstand van 200 meter van de spoorlijn Den Bosch - Utrecht. Het bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het groepsrisico niet toeneemt.

Het plangebied grenst in het zuiden aan de Waal. De Waal is opgenomen in het Basisnet Water, aangezien over deze rivier gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het Basisnet Water wordt juridisch verankerd in het Btev. In de periode tot inwerkingtreding van het Btev geldt het overheidsbeleid zoals vastgelegd in de (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs, waarin wordt voorgesorteerd op de risicobenadering van het Basisnet. Voor binnenvaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Water wordt onderscheid gemaakt in 'rode' en 'zwarte' vaarwegen. Op zowel de rode als de zwarte vaarwegen worden veel brandbare stoffen getransporteerd. Op de 'zwarte' vaarwegen wordt uitsluitend gebruik gemaakt van binnenvaartschepen. Op de 'rode' vaarwegen wordt ook gebruik gemaakt van zeeschepen. Zowel voor de 'rode' als de 'zwarte' vaarwegen worden in het Btev lijnen vastgesteld die vrijwel overeenkomen met de rand van de vaarweg. Deze lijnen gelden als risicolijn waar het plaatsgebonden risico (PR) niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het gevolg hiervan is dat bij geen van de vaarwegen sprake zal zijn van een PR 10^{-6} -contour die buiten de rand van de vaarweg ligt.

De Waal is aangemerkt als 'zwarte' vaarweg. Een toetsing aan het PR is niet nodig, aangezien de PR 10^{-6} -contour niet buiten de rand van de vaarweg ligt en dus niet reikt tot de bebouwing in het plangebied. Voor bestemmingsplannen kan een toetsing van het groepsrisico (GR) echter wel nodig zijn. 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. Uit proefberekeningen voor 'zwarte' vaarwegen is gebleken dat het groepsrisico bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1.500 personen/hectare dubbelzijdig en 2.250 personen/hectare enkelzijdig beneden 0,1 x de oriënterende waarde ligt. In onderhavig geval is sprake van een aanmerkelijk lagere bevolkingsdichtheid. Voorliggend bestemmingsplan maakt bovendien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat van een verhoging van het groepsrisico geen sprake is. Conform de Circulaire Rnvgs hoeven in dat geval geen maatregelen te worden genomen.

4.4.4 Leidingen

Binnen het plangebied liggen geen leidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op ruime afstand ten westen van het plangebied (ruim 150 meter, gemeten vanaf de westelijke plangrens) ligt een aantal hogedrukgasleidingen, parallel aan de spoorlijn. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor de hoogte van het groepsrisico niet toeneemt.

4.4.5 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Het uiterste westelijk deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Den Bosch - Utrecht en de gasleidingen die parallel aan de spoorlijn liggen. Gezien de ruime afstand tot deze vervoersassen (ruim 150 meter), het beperkt aantal objecten binnen het invloedsgebied (enkele woningen) en het conserverende karakter van het bestemmingsplan, wordt een nadere toetsing van het groepsrisico niet zinvol geacht. Voor de Waal geldt dat het groepsrisico ver onder de oriëntatiewaarde ligt en dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit opgenomen. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De luchtkwaliteit zal derhalve niet verslechteren ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

4.6 Bodem

In het geval van nieuwe ontwikkelingen 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 (nieuwe) functie. In voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bodemonderzoek is daarom niet nodig.

4.7 Watertoets

4.7.1 Algemeen

In het plangebied is Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de waterkwaliteit en –kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire 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 het waterschap voor het beheer van de oppervlaktewatersystemen in het Gelders Rivierengebied. 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, hanteert het waterschap de zogenaamde watertoets. In deze watertoets staat een aantal beleidsuitgangspunten (thema's) centraal. De 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 3.3.9 is het Waterplan Neerijnen beschreven. In deze paragraaf worden de kansen en knelpunten van het watersysteem en de waterketen in de kern Neerijnen weergegeven zoals beschreven in het waterplan.

Situatie

In Neerijnen is, gezamenlijk met Opijnen, sprake van een bergingstekort van 0,35 hectare. Ten opzichte van de andere kernen in de gemeente is dit een relatief klein tekort. Volgens berekeningen is de duiker in de A-watergang onder de Repelsestraat te krap, maar dit wordt in de praktijk niet herkend. De waterlopen in de kern scoren ecologisch slecht, voornamelijk vanwege het droogvallende karakter, deels ook vanwege achterstallig onderhoud. In Neerijnen zijn geen gemengde overstorten. De kasteelvijver is na het baggeren troebel gebleven. Rond de kern bevindt zich verdroogde natuur.

Kansen

De kasteelvijver is een blikvanger voor Neerijnen. Om de kasteelvijver weer helder te krijgen is nader onderzoek nodig. Het verbreden van de waterlopen in het gebied ten noordoosten en ten oosten van de kern biedt kansen voor extra waterberging.

Maatregelen

- realiseren van wateropgave;
- verbeteren van de onderhoudbaarheid van waterlopen;
- onderzoek nut en noodzaak vervangen duiker Repelsestraat;
- onderzoek waterkwaliteit kasteelvijver.

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. Voor bepaalde werkzaamheden in de beschermingszone van een watergang of een waterkering gelden algemene regels. Voor meer ingrijpende werkzaamheden is ingevolge de Keur een watervergunning benodigd. Een watervergunning wordt alleen verleend als het belang van de watergang of waterkering niet in het geding komt.

4.7.4 Watergangen

De watergangen die van belang zijn voor de aan- en afvoer van water in het plangebied zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Water'. Het betreft de watergangen die in de legger van het waterschap zijn aangemerkt als A-watergang of B-watergang. A-watergangen hebben een aan- en afvoerende en een bergende functie. B-watergangen hebben een afvoerende en een bergende functie. C-watergangen hebben alleen een bergende functie en zijn daardoor van minder belang voor de waterhuishouding. Daarnaast is een aantal watergangen/waterpartijen met een belangrijke ruimtelijke betekenis (zoals de kasteelvijver) bestemd als 'Water'. In alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen algemeen toegestaan, zodat ook de watergangen en waterpartijen die niet zijn bestemd als 'Water' positief zijn bestemd.

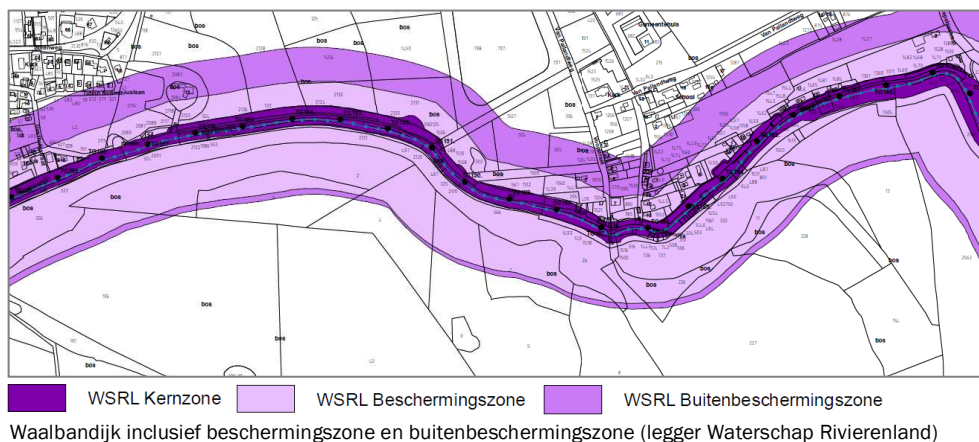


Leggerwatergangen in het plangebied (legger Waterschap Rivierenland)

Voor A-watergangen geldt in de regel een beschermingszone, zoals opgenomen in de Keur van het waterschap, van 4 meter breed. Voor B-watergangen is de beschermingszone over het algemeen 1 meter breed.

4.7.5 Waterkeringen

Het Waterschap maakt onderscheid in twee typen waterkeringen: primaire waterkeringen en regionale waterkeringen. De Waalbandijk is een primaire waterkering. Ingevolge het Barro moet de kernzone van primaire waterkeringen in bestemmingsplannen worden opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd als waterkering. Op de gronden mag niet worden gebouwd, tenzij een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend. Afwijking kan alleen worden verleend als de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. De beheerder van de waterkering (i.c. Waterschap Rivierenland) heeft hierbij een adviesrol. De beschermingszone van een primaire waterkering moet ingevolge het Barro worden aangeduid als 'vrijwaringszone'. In voorliggend bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in twee aanduidingen. De aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' is opgenomen voor de beschermingszone en bevat een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. De aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' is opgenomen voor de buitenbeschermingszone. Deze zone is planologisch niet relevant (er geldt geen beperking voor bouwactiviteiten), waardoor de aanduiding slechts een signalerende functie heeft.



In de dubbelbestemming en ter plaatse van de gebiedsaanduidingen is geen omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Voor werkzaamheden in een kernzone of beschermingszone van een dijk geldt al een bescherming via de Keur van het waterschap. Een aanvullende bescherming in het bestemmingsplan voegt hieraan niets toe en is dus niet zinvol. 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 voor het bouwen van tuinhuisjes, voor verbouwing en voor het graven van vijvers).

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. 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.

4.8.2 Natuurbeschermingswet

De Uiterwaarden van de Waal zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. 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 (door directe ingrepen in het gebied of door externe effecten van ontwikkelingen buiten het gebied) is ongewenst. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar legt zowel voor de uiterwaarden zelf als voor de bebouwde kom van Neerijnen het bestaande gebruik vast. De bestemming die voor de uiterwaarden is opgenomen ('Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden') is gericht op bescherming van de natuurwaarden en bevat een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Het bestemmingsplan heeft derhalve geen invloed op de waarden en kenmerken van het Natura 2000-gebied.

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 staat. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, 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 geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

4.9 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 x 2,5 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen op de verbeelding. Verder liggen er binnen het plangebied geen leidingen die een bescherming behoeven.

5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' heeft een conserverend karakter en is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied. De feitelijke situatie is, in combinatie met de vigerende juridisch-planologische regelingen, de basis voor de opgenomen bestemmingsregeling. Ontwikkelingen die planologisch al mogelijk zijn gemaakt door middel van afzonderlijke bestemmingsplannen dan wel vrijstellingen/ontheffingen zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.4 wordt hier kort op ingegaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Aangezien het plangebied vrijwel volledig binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg ligt, is in de planregels veel ruimte voor regelingen die samenhangen met de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied. In paragraaf 5.2 wordt hierop ingegaan. In paragraaf 5.3 wordt per bestemming aangegeven welke keuzes er zijn gemaakt. Een specifieke beschrijving van de opzet en inhoud van de bestemmingen is opgenomen in hoofdstuk 6.

5.2 Regeling beschermd dorpsgezicht

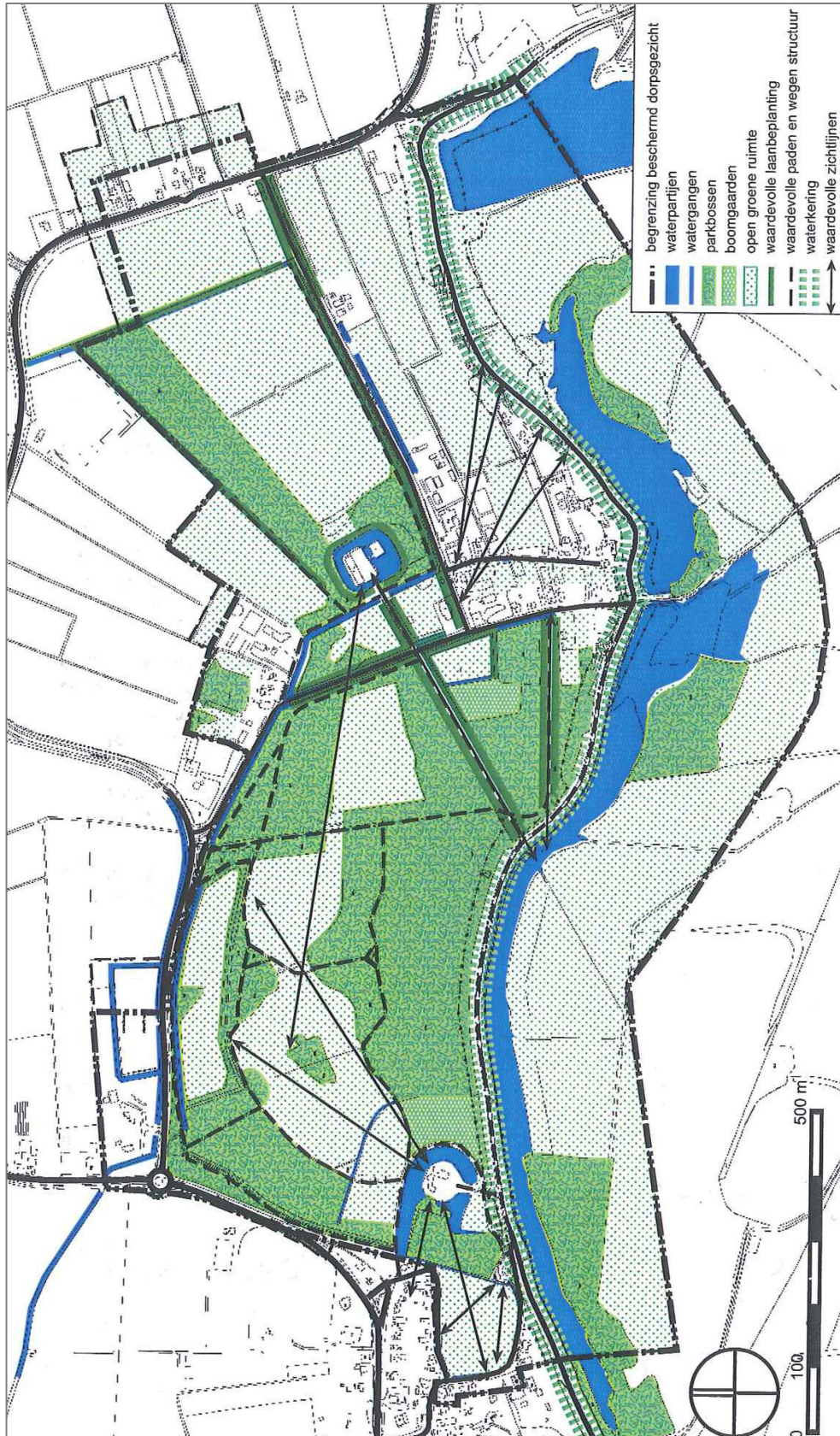
5.2.1 Bestemmingen en bouw mogelijkheden

Het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' bevat diverse regelingen die zijn opgenomen ter bescherming van de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht. Om de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied in stand te houden, zijn de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002' overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Ook voor de maximale goot- en bouwhoogte en voor de toegestane hoeveelheid bijgebouwen is aangesloten bij de geldende regeling. Verstening van het dorp wordt hierdoor voorkomen. Ter bescherming van de kenmerkende open dorpsstructuur zijn de voor- en achtertuinen van de woningen bestemd als 'Tuin'. Deze bestemming maakt slechts zeer beperkt bebouwing mogelijk, zodat verdichting van de bebouwingsstructuur wordt voorkomen.

Ook voor de overige gronden binnen het beschermd dorpsgezicht zijn bestemmingen opgenomen die recht doen aan de kwaliteiten van het gebied. Zo is voor de agrarische gronden binnen het landgoed de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' opgenomen en zijn de overige gronden van het landgoed hoofdzakelijk bestemd als 'Groen - Parkgebied'.

5.2.2 Dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'

Door voor de gronden binnen het beschermd dorpsgezicht passende bestemmingen op te nemen en de bouw mogelijkheden niet te verruimen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, worden de karakteristieken van het gebied reeds beschermd.



Streefbeeld beschermd dorpsgezicht
 (bron: bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002')

Aanvullend daarop is er een aantal specifieke regelingen die voor het gehele beschermd dorpsgezicht gelden. Deze regelingen zijn gebaseerd op de regelingen in het vigerende bestemmingsplan en zijn opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'.

De dubbelbestemming bevat een nadere eisenregeling, die het mogelijk maakt om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de afmetingen, de uiterlijke verschijningsvorm en het materiaalgebruik van bebouwing. Het doel is om de karakteristieke verschijningsvorm van de dorpsbebouwing, deels witgepleisterd of gecementeerd en met rieten daken, deels met mansardekappen en pannendaken, bij verbouwing of nieuwbouw zoveel mogelijk te respecteren, in het bijzonder voor wat betreft materiaalgebruik en kleurstelling. Daarnaast is in de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor het herinrichten van de openbare ruimte en het bestraten, herstraten of herprofileren van de bestaande wegprofielen is een omgevingsvergunning benodigd. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht. Tenslotte is in de dubbelbestemming bepaald dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning gebouwen of delen van gebouwen te slopen. Bij het beoordelen van initiatieven binnen het beschermd dorpsgezicht is de toelichting bij de aanwijzing (en de daarin beschreven te beschermen waarden) het toetsingskader.

5.2.3 Gebiedsaanduiding 'landgoed'

De gronden die deel uitmaken van de historische buitenplaatsen Waardenburg en Neerijnen (en die tezamen het Landgoed Waardenburg en Neerijnen vormen) zijn aangeduid als 'landgoed'. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden en elementen die samenhangen met het landgoed, met name bestaande uit:

- de paden-, lanen- en groenstructuur;
- de cultuurhistorische waardevolle gebouwen;
- de waterpartijen;
- de bijzondere landschappelijke elementen.

Ter bescherming van deze waarden kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing. Daarnaast is voor verschillende werkzaamheden, zoals het herinrichten van het landgoed, het bestraten en verharderen van onverharde gronden en het vellen en rooien van opgaand groen, een omgevingsvergunning benodigd. Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het landgoed.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002' is voor de gronden binnen het beschermd dorpsgezicht, waaronder de gronden van het Landgoed Waardenburg en Neerijnen, een streefbeeld opgenomen. Dit streefbeeld kan worden gebruikt om de aanvraag om omgevingsvergunning te beoordelen. De volgende doelstellingen uit het streefbeeld zijn van toepassing op het landgoed:

- 1 Op het landgoed dienen het parkgebied met de karakteristieke structuur van open plekken en dichte bossen en andere beplanting, de moestuinen, de grienen, de waterpartijen en watergangen, de paden en lanen en de open agrarische gebieden afzonderlijk en in onderlinge samenhang in stand te worden gehouden.
- 2 De belangrijke assen in het landgoed, de Dreef en de zuidelijk daarvan gelegen laan, dienen met hun karakteristieke laanbeplanting en verharding in stand te worden gehouden.
- 3 De zichtlijnen van en naar Kasteel Waardenburg, de molen en Huis Neerijnen, zoals aangegeven op de kaart van het streefbeeld, dienen zoveel mogelijk in stand te worden gehouden.
- 4 Bij het aanbrengen en verwijderen van bomen en andere beplanting dienen het oorspronkelijke karakter en de oorspronkelijke structuur zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.

5.3 Beheer

Voor de aanwezige functies in het plangebied zijn passende bestemmingen opgenomen. Hierna wordt per bestemming aangekozen waarom voor deze bestemming is gekozen. Daar waar wordt gesproken over 'positief' bestemmen wordt bedoeld dat de huidige functie als zodanig is bestemd, zodat het gebruik ook in de nieuwe planologische situatie kan worden voortgezet.

5.3.1 Agrarisch

In onderhavig bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in twee agrarische bestemmingen. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden die naast een agrarisch grondgebruik ook een landschappelijke en/of natuurlijke waarde hebben, de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' gekregen. Deze bestemming is ook opgenomen voor de uiterwaarden van de Waal, waar agrarisch gebruik en natuur naast elkaar voorkomen. Bescherming van de aanwezige waarden is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel. De overige agrarische gronden (met name in het oostelijk deel van het plangebied) zijn bestemd als 'Agrarisch'. De volkstuinten aan de Gasthuisstraat en ter plaatse van de Kasteeltuin in Neerijnen (tussen kerk en gemeentehuis) zijn bestemd als 'Recreatie - Volkstuin'. Op het terrein aan de Gasthuisstraat zijn, in verband met het behoud van het open karakter, geen gebouwen toegestaan. Voor de Kasteeltuin is een bebouwingsregeling opgenomen.

Voor de agrarische bedrijven binnen het plangebied wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden, maar dat voor deze bedrijven (die wat milieuhinderlijke uitstraling betreft niet passen binnen de woonomgeving) een zodanig beleid wordt gevoerd dat een toename van deze uitstraling wordt tegengegaan. Voor zowel de melkveehouderij aan de Van Pallandweg als het fruitteeltbedrijf aan de Repelsestraat is het vigerende bouwvlak overgenomen. De (uitbreidings)mogelijkheden van de bedrijven zijn daardoor gerespecteerd, maar zijn niet vergroot.

5.3.2 Bedrijf

In het plangebied komen geen zelfstandige bedrijven voor. De (grote) nutsvoorziening aan de Van Pallandtweg is bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. In de regels is bepaald dat binnen deze bestemming uitsluitend nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Binnen de woonbestemming vinden kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft kantoortjes en praktijkruimten aan huis en (aan de Gasthuisstraat 18/19) een schildersbedrijf. Kantoor- en praktijkruimten aan huis zijn, gezien de zeer beperkte milieuhinder, goed inpasbaar binnen de woonbestemming en zijn rechtstreeks toegestaan in de bestemming 'Wonen'. In de gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan, onder andere om te garanderen dat de woonfunctie de belangrijkste functie op het perceel blijft. Aan huis verbonden bedrijven kunnen wat meer hinder veroorzaken dan aan huis verbonden beroepen. Aan huis verbonden bedrijven zijn daarom niet rechtstreeks toegestaan, maar uitsluitend via afwijking. Dit maakt het mogelijk om concrete initiatieven te toetsen en te beoordelen of deze inpasbaar zijn binnen de woonbestemming. Het bestaande aan huis verbonden bedrijf aan de Gasthuisstraat is aangeduid op de verbeelding, zodat de bedrijfsfunctie positief is bestemd. De winkel in schildersbenodigdheden die op dit perceel aanwezig is, is positief bestemd door middel van de aanduiding 'detailhandel'.

5.3.3 Horeca

Het café op de hoek van de Waalbandijk en de Voorstraat is de enige horecagelegenheid in het plangebied. Uitbreiding van het horeca-aanbod is op dit moment niet voorzien. Voor het perceel is de bestemming 'Horeca' opgenomen. In de regels is bepaald dat binnen deze bestemming horeca in de vorm van een restaurant of café is toegestaan. Andere vormen van horeca, zoals een hotel of discotheek, zijn op deze locatie niet gewenst en zijn dus niet toegestaan.

5.3.4 Maatschappelijk

In het plangebied komen verschillende maatschappelijke functies voor. De maatschappelijke functies (gemeentehuis, kerk, school, molen) zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk' en voorzien van een bouwvlak dat volledig mag worden bebouwd. Voor de begraafplaats aan de Kaalakerstraat is binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' een afwijkende bebouwingsregeling opgenomen, die binnen het bestemmingsvlak in totaal 50 m² aan gebouwen toestaat tot een hoogte van 3 meter. Hierdoor is sprake van flexibiliteit voor wat betreft de situering van gebouwen, maar blijft de totale hoeveelheid bebouwing beperkt.

In Kasteel Waardenburg is de Academie voor de Rechtspraak gevestigd. Het voormalige kasteel is hoofdzakelijk in gebruik als cursuslocatie. Naast een maatschappelijke functie (onderwijs) kunnen ter plaatse ook kantooractiviteiten plaatsvinden.

Voor het kasteel is daarom de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen, kantoren en maximaal één woning (overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan) toegestaan.

5.3.5 Wonen en tuinen

De bebouwing in het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. De woningen zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Per perceel is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw (de woning) mag worden gebouwd. Op de gronden buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De voortuinen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Ook de delen van de achtertuinen die onbebouwd dienen te blijven, zijn bestemd als 'Tuin'. Voor de grens tussen de bestemming 'Wonen' (bijgebouwen toegestaan) en 'Tuin' (geen bijgebouwen toegestaan) is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

De regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen legt per bouwperceel vast onder welke voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. Uit ruimtelijk oogpunt is een goede regulering van bijgebouwen belangrijk. Door de omvang (oppervlakte en hoogte) van bijgebouwen te beheersen, wordt voorkomen dat een perceel wordt 'dichtbebouwd'. Daaraan kunnen bezwaren kleven, zowel uit oogpunt van een goed woonmilieu (voor de eigenaar van de gronden en voor de eigenaren van de belendende percelen) als vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Door een te ruime bijgebouwenregeling kunnen activiteiten ontstaan, als dan niet in de hobbysfeer, die zich niet verdragen met de eisen van een goed woonmilieu. Daarnaast kunnen door te forse bijgebouwen belendende percelen onevenredig worden belast, bijvoorbeeld door het wegnemen van zonlicht of het aantasten van de privacy.

Voor de woonpercelen in Neerijnen geldt daarom een regeling die de hoeveelheid bijgebouwen reguleert op basis van de grootte van het bouwperceel. De totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:

- 40 m² als het bouwperceel kleiner is dan 160 m²;
- 25% van de oppervlakte van het bouwperceel als het bouwperceel tussen de 160 en 240 m² groter is (oftewel tussen de 40 en 60 m² aan bijgebouwen);
- 60 m² als het bouwperceel groter is dan 240 m²;
- 75 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m²

Daarnaast is, bovenop deze maten, per perceel binnen de bestemming 'Wonen' een hobbykas toegestaan van maximaal 6 m². Binnen de bestemming 'Tuin' is maximaal 6 m² aan hobbykassen en tuinhuisjes toegestaan. Daarbij is onder andere bepaald dat deze bouwwerken uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de woning (en dus uitsluitend in de achter- of zijtuin) mogen worden gebouwd.

5.3.6 Verkeer, groen en water

De structuurbepalende groenelementen in het plangebied hebben de bestemming 'Groen' of, voor zover gelegen op het Landgoed Waardenburg en Neerijnen, de bestemming 'Groen - Parkgebied' gekregen.

Groenvoorzieningen die geen onderdeel zijn van de groenstructuur, maar deel uitmaken van het wegprofiel, zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor is herinrichting of herprofilering van de wegen mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan.

Eenzelfde benadering geldt voor het open water in de kern. De watergangen die van belang zijn voor de waterhuishouding (A- en B-watergangen overeenkomstig de legger van het waterschap) en het open water dat een grote bijdrage levert aan de beleving van de kern is bestemd als 'Water'. De overige watergangen zijn opgenomen in de omringende bestemming.

5.4 Ontwikkelingen

Zoals eerder aangegeven maakt voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel zijn op twee locaties in het plangebied binnen de planperiode ontwikkelingen voorzien, die reeds van een juridisch-planologisch kader zijn voorzien en bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid om (via afwijking) historische panden te splitsen.

5.4.1 Achterstraat 2

De opstallen van het voormalige agrarische perceel aan de Achterstraat 2 zijn recent gesloopt om plaats te maken voor de (her)bouw van drie vrijstaande woningen. Ten behoeve van deze herontwikkeling heeft het college van burgemeester en wethouders op 19 augustus 2008 het wijzigingsplan 'Achterstraat 2 te Neerijnen' vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de bouw van drie woningen in het gebied. Inmiddels is de voormalige agrarische bedrijfswoning herbouwd als burgerwoning. Achter deze woning kunnen ingevolge de regels van het wijzigingsplan nog twee woningen worden toegevoegd.

In voorliggend bestemmingsplan is zowel voor de (inmiddels herbouwde) woning aan de Achterstraat 2 als voor de twee nieuwe woningen op het achtererf een bouwvlak opgenomen, waarbinnen maximaal één woning kan worden gebouwd. Als onderdeel van de herontwikkeling is achter de woning Achterstraat 2 een bijgebouw vergund, dat niet past binnen de reguliere bijgebouwenregeling. Dit bijgebouw is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Neerijnen, Achterstraat 2', dat op 8 augustus 2011 is vastgesteld. Om het bijgebouw positief te bestemmen, is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

5.4.2 Waalbandijk naast 24

In het vigerende bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002' is voor het perceel ten westen van de woning Waalbandijk 24 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal één woning. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Op de verbeelding is op de betreffende locatie de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' opgenomen.

In de regels is bepaald onder welke voorwaarden het bestemmingsplan mag worden gewijzigd.

5.4.3 Woningssplitsing

Veel van de historische boerderijen in het plangebied hebben in de loop der jaren hun agrarische functie verloren en zijn in gebruik genomen als woning. Op een enkele locatie is hierbij de bebouwing gesplitst om ruimte te maken voor twee woningen binnen de bestaande bouwmassa. Gezien de grootte van de boerderijen en de percelen waarop ze staan, is splitsen van deze panden vaak goed mogelijk zonder afbreuk te doen aan het karakter van het pand. Splitsing in twee woningen kan zelfs van belang zijn voor het behoud van deze (vaak monumentale) panden. Om woningssplitsing mogelijk te maken, is in de bestemming 'Wonen' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Splitsing is alleen toegestaan als het huidige gebouw een inhoud heeft van minimaal 700 m³ en de nieuwe woningen (na splitsing) een minimale inhoud hebben van 350 m³. Daarnaast is bepaald dat de karakteristieke waarden niet wezenlijk mogen worden aangetast en dat het grondoppervlak en de situering niet mogen worden gewijzigd.

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) 2012. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten, niet zijnde intensieve veehouderijen, en extensieve dagrecreatie. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.2 Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor de aanleg en instandhouding van landschappelijke waarden en natuurwaarden en de uitoefening van agrarische activiteiten, niet zijnde intensieve veehouderijen. Ook extensieve dagrecreatie is toegestaan. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Ter bescherming van de landschappelijke waarden en natuurwaarden is er ook een regeling opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

6.2.3 Bedrijf - Nutsvoorziening

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.4 Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, medische en religieuze doeleinden, onderwijsdoeleinden, kantoren en wonen. Bij woningen zijn ook aan huis verbonden beroepen toegestaan. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.5 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.6 Groen - Parkgebied

Het parkgebied heeft landschappelijke en natuurwaarden en is om die reden voorzien van deze specifieke groenbestemming. De gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, de aanleg en instandhouding van landschappelijke waarden en natuurwaarden, ondergeschikt agrarische medegebruik en extensieve dagrecreatie. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Ter bescherming van de landschappelijke waarden en natuurwaarden is ook een regeling opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

6.2.7 Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca, in de vorm van een restaurant/café. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.8 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, medische en religieuze doeleinden en onderwijsdoeleinden. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.9 Maatschappelijk - Begraafplaats

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn specifiek bestemd voor een begraafplaats. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.10 Recreatie - Volkstuin

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen in de vorm van volkstuinten. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.11 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van hobbykassen en tuinhuisjes worden gebouwd. De bouwregels voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kunnen erkers, portalen en ingangspartijen mogelijk worden gemaakt.

6.2.12 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 bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.13 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 bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.14 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Detailhandel en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen. De bouwregels 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 afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie.

6.2.15 Leiding – Riool (dubbelbestemming)

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

6.2.16 Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zijn mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen van deze gronden 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.

6.2.17 Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zijn mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen van deze gronden 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.

6.2.18 Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen van deze gronden 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.

6.2.19 Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. 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.

6.2.20 Waarde – Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht.

Om deze waarden te kunnen beschermen, is er een regeling opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering, afmetingen, uiterlijke verschijningsvorm en het materiaalgebruik van bebouwing binnen het gebied. Ter bescherming van de karakteristieke waarden van het beschermde dorpsgezicht is ook een regeling opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden en een aparte regeling voor het slopen van bebouwing.

6.2.21 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn 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 bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

7 Economische aspecten

7.1 Exploitatie

Zoals hiervoor aangegeven, is het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' gericht op het regelen van het huidige gebruik en het vastleggen van de bestaande ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte in het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan heeft als zodanig geen financiële consequenties 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 tervisielegging 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 grote 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 kunnen worden verhaald 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 (bebouwing en gebruik) geïnteriseerd. De uitkomsten van de inventarisatie zijn vergeleken met de vigerende bestemmingsplannen. Op basis van deze vergelijking is een keuze gemaakt voor de nieuwe bestemming. Het uitgangspunt is dat de bestaande legale situatie positief is bestemd. De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijk-functionele visie van de gemeente ten aanzien van het plangebied.

8 Procedures

8.1 Informatieavond en vooroverleg

Op 25 februari 2013 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond kon het concept van het ontwerpbestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' worden ingezien. Naar aanleiding van de opmerkingen die op deze avond naar voren zijn gebracht, is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is daarnaast, gelijktijdig met het concept ontwerpbestemmingsplan 'Kern Heesselt', in vooroverleg gestuurd naar Waterschap Rivierland. Er is door het waterschap geen reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen die zijn gemaakt in het kader van het bestemmingsplan 'Kern Heesselt' zijn overeenkomstig verwerkt in het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen'. De regeling voor de primaire waterkering Waalbandijk is op verzoek van het waterschap in overeenstemming gebracht met het Barro en de duikers in de A-watergangen zijn op de verbeelding aangeduid als 'duiker'. Deze aanduiding heeft uitsluitend een signalerende functie en bevat geen beschermende regeling. Bescherming van de duikers vindt plaats via de Keur van het waterschap. Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap een zienswijze ingediend, waarin een positief wateradvies is gegeven.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 2 april 2013 tot en met 14 mei 2013 ter visie gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Neerijnen', die als bijlage is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is de verbeelding op de locatie Achterstraat 8 aangepast aan de feitelijke en vergunde situatie.

Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen is een beperkt aantal ambts-halve aanpassingen gedaan in de regels van het bestemmingsplan. In de notitie ambts-halve wijzigingen, die als bijlage is opgenomen, is een overzicht van de aanpassingen opgenomen. Het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen' is op 4 juli 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.