

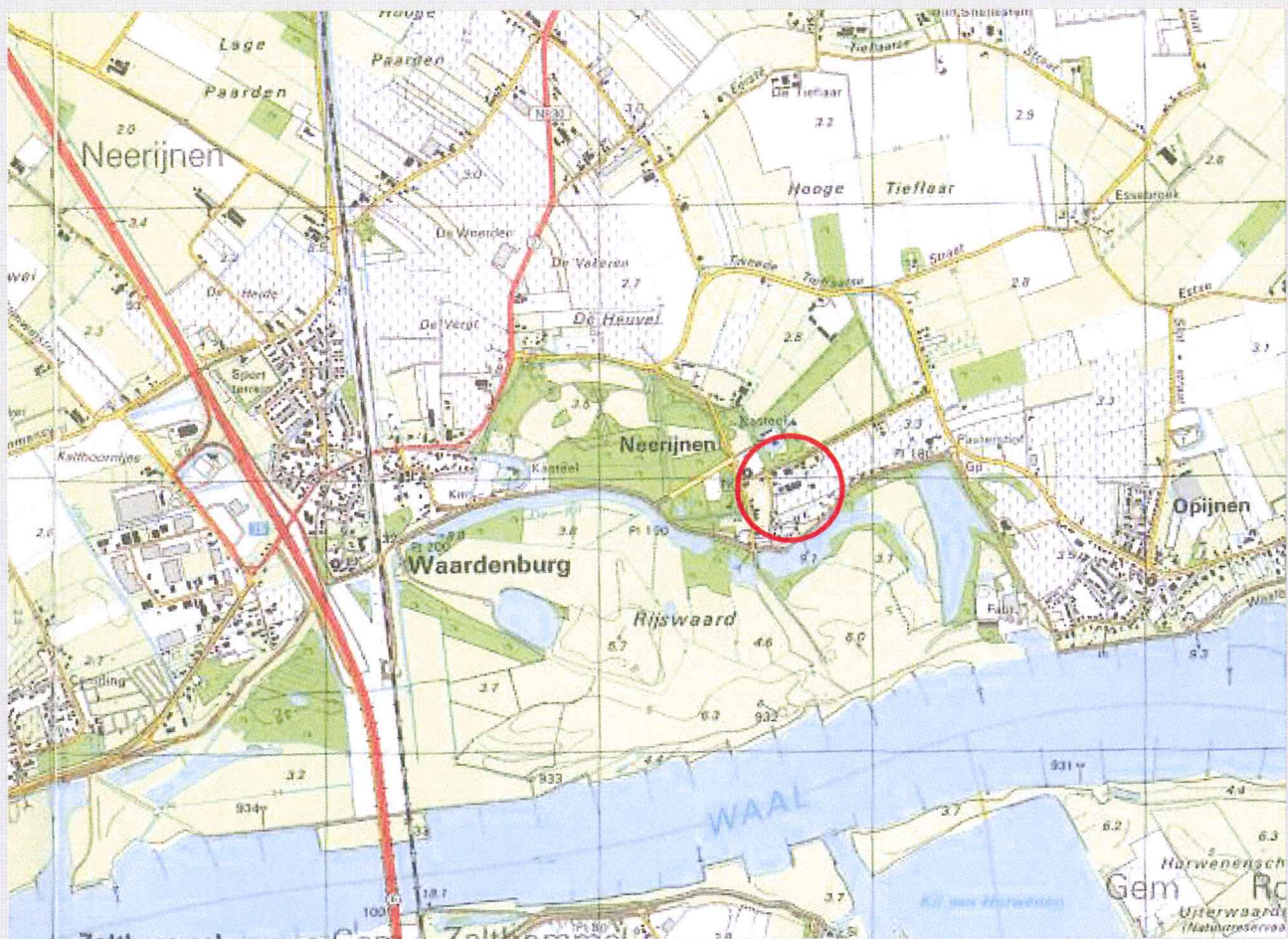
Bestemmingsplan 'Neerijnen, Achterstraat 2, 2010 Neerijnen' Gemeente Neerijnen



HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling i.o.v. P.W. van de Sandt

Ontwerpbestemmingsplan





**Bestemmingsplan 'Neerijnen, Achterstraat 2, 2010', gemeente Neerijnen
NL.IMRO.0304.BPneeachterstraat2.1002**

Nieuwbouwwoning na sloop VAB, Achterstraat 2, Neerijnen

Versie: 1 december 2010
Status: Ontwerpbestemmingsplan

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
In opdracht van de heer P.W. van de Sandt

Bestemmingsplan 'Neerijnen, Achterstraat 2, 2010.' gemeente Neerijnen

NL.IMRO.0304.BPneeachterstraat2.1002

Procedure

Principemedewerking gemeente d.d:	16 april 2009
Goedkeuring Welstand d.d	27 oktober 2008

Ontwerpbestemmingsplan

Publicatie door B&W (o.a. in staatscourant d.d.:
Eerste ter inzagelegging 6 weken d.d:
Vastgesteld gemeenteraad binnen 12 weken d.d.:

Vastgesteld bestemmingsplan

publicatie raadsbesluit,(o.a in staatscourant)
binnen twee weken na vaststelling, d.d:
tweede ter inzagelegging, d.d:
In werking d.d.:

Beroep Abr RvS

Toelichting

Inhoud toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Onderdelen Partiële herziening	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	5
2.1	Europees en rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	Planbeschrijving	13
3.1	Planvoornemen	13
3.2	Ontsluiting, verkeer en parkeren	13
4	Milieuhygiënische onderzoeken	13
4.1	Water	13
4.2	Geluid	17
4.3	Bodem	19
4.4	Lucht	19
4.5	Zonering omliggende bedrijven	21
4.6	Ecologie	23
4.7	Cultuur en archeologie	25
4.8	Externe veiligheid	26
5	Juridische planopzet	27
5.1	Plansystematiek	27
5.2	Motivatie	27
6	Economische uitvoerbaarheid	28
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Inspraak en overleg	28
7.2	Zienswijzen	28
	Verbeelding	29-31
	Regels	33
	Bijlagen:	
	Fotobladen plangebied tijdens nieuwbouw en naastgelegen woning	36-37
	Tekening nieuwbouw woning, Verwijst, Adviesbureau, 2009	38
	Tekening nieuwbouw bijgebouw Verwijst, Adviesbureau, 2009	39
	Fotobladen	40-41
	Losse Bijlagen: Verkennend bodemonderzoek, NIPa 08.10389, 9 mei 2008	
	Quickscan natuurwaarden, Faber, 20 augustus 2007	
	Proefsleuvenonderzoek Archeologie, Becker & van de Graaf, 2008	



Plangebied

Figuur 2

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan is gemaakt om herbouw van een bijgebouw planologisch mogelijk te maken. De initiatiefnemer, de heer van der Sandt wil de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen slopen en een nieuw bijgebouw oprichten achter de herbouwde woning aan de Achterstraat 2 te Neerijnen. Omdat het planvoornemen strijdig is met het vigerend bestemmingsplan, kan het plan juridisch gezien, momenteel geen doorgang vinden. Het is noodzakelijk het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002' op de volgende twee punten te herzien

- Mogelijk maken oprichten nieuw bijgebouw, na sloop van een aantal oude agrarische bedrijfsgebouwen
- Verkrijgen van de bestemming wonen op het hoofdgebouw, na het vervallen van de agrarische bedrijfswoning.

* De gemeente Neerijnen heeft op 16 april 2009 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het omzetten van het agrarische bouwvlak naar wonen. Deze mogelijkheid was in het vigerende bestemmingsplan al opgenomen als wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarde van beëindigen van het fruitteeltbedrijf Verstegen ter plaatse. De gemeente heeft tevens aangegeven dat dan het nieuwe bijgebouw gerealiseerd kan worden als compensatie voor de sloop van 300 m² agrarische bedrijfsgebouwen.

Naast een beschrijving van het initiatief wordt in deze toelichting ingegaan op de relatie met de omgeving, overheidsbeleid en wetgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Neerijnen ligt in de Tielerwaard, het landschap tussen Gorinchem en Tiel in de provincie Gelderland . Het maakt deel uit van de gemeente Neerijnen en telt circa 450 inwoners. Neerijnen is een klein Gelders rivierdorp ingeklemd tussen het landgoed Waardenburg-Neerijnen, weilanden, boomgaarden en uiterwaarden.

Het plangebied is gelegen tussen de Waalbandijk en het kasteel Neerijnen en wordt ontsloten via de Achterstraat en de van Pallandtweg . Het plangebied is kadastrale gemeente Waardenburg sectie D nummer 1554 groot circa 2.500 m². De te slopen opstallen staan ook gedeeltelijk op het naastgelegen perceel D nummer 1555 van Verstegen. Oorspronkelijk was het hele fruitperceel in eigendom bij Verstegen kadastrale gemeente Waardenburg sectie D nummer 1476, groot circa 3 hectare inclusief alle bedrijfsbebouwing. Van de Sandt heeft het plangebied in 2008 gekocht van Verstegen, waarna het perceel gesplitst is in de percelen 1554 en 1555 (zie figuren 1,2 en 3).

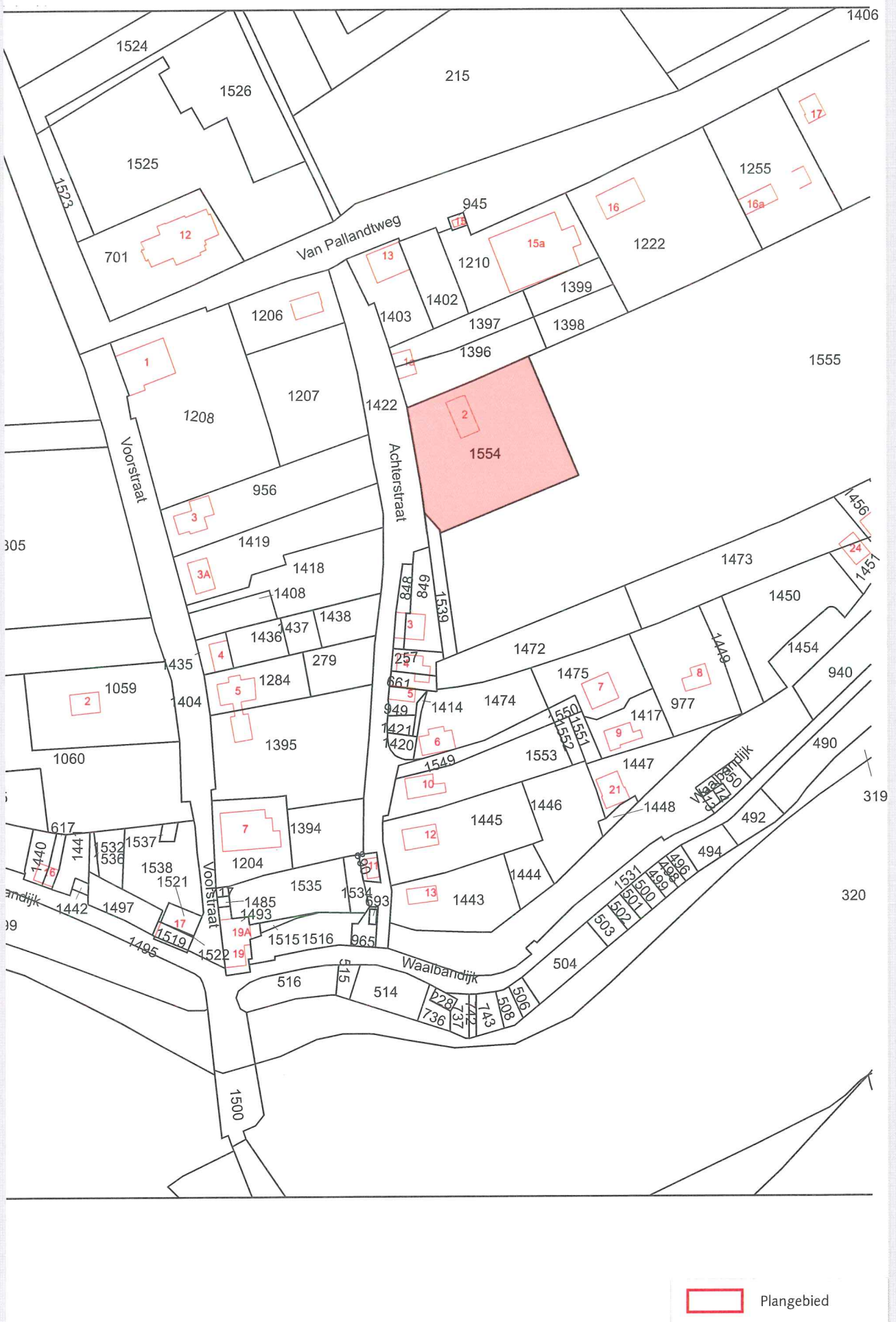
* De bedrijfsgebouwen die binnen het agrarische bouwvlak staan op eigendom van Verstegen, worden momenteel meegenomen in een plan voor twee woningen. De naam daarvan is „Plan Verstegen, achter Achterstraat 2" en valt buiten deze partiële herziening.

1.3 Onderdelen Partiële Herziening

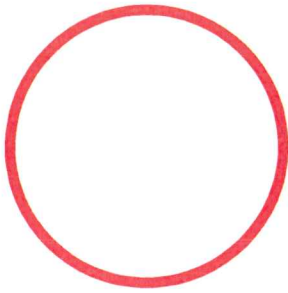
Dit bestemmingsplan bestaat uit een aantal digitale en analoge (papieren) stukken. Zowel de digitale als de papieren versie bestaat uit de voorliggende toelichting, een apart document met daarin de regels en een 'geometrische plaatsaanduiding' (verbeelding/plankaart). Daarnaast zijn er nog apart bijgevoegde onderzoeksrapporten. Deze rapporten worden geacht deel uit te maken van de toelichting. In de toelichting zijn de conclusies van de verschillende onderzoeksrapporten opgenomen. De regels (voorschriften) en de plankaart vormen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend Bestemmingsplan

Op het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 juli 2003. Het plangebied heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch gebied'. Om het planvoornemen mogelijk te maken, dient



Figuur 3



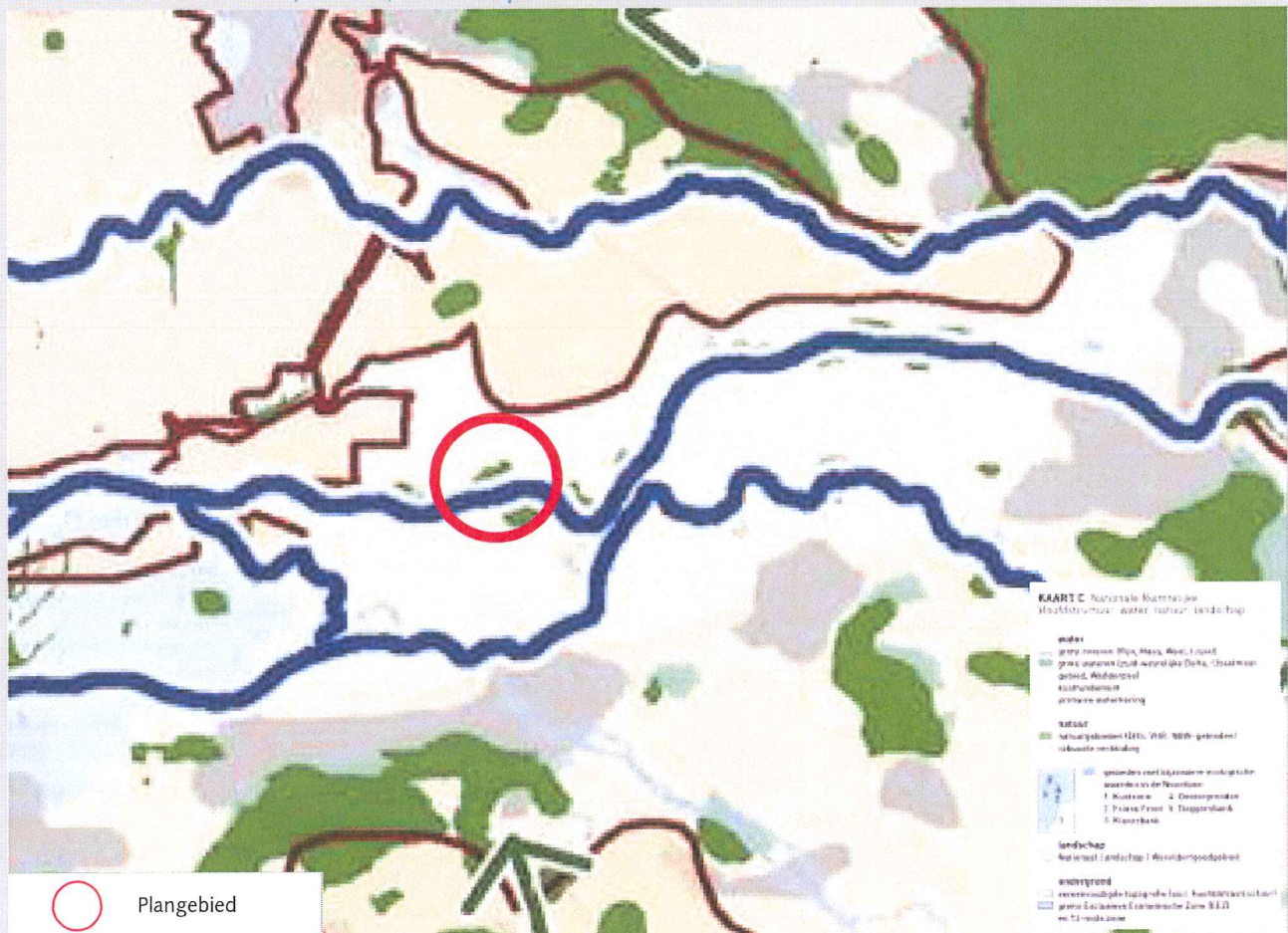
Plangebied

Beleidskaart NRH: economie, infrastructuur, verstedelijking



Figuur 5

Beleidskaart NRH: water, natuur, landschap



Figuur 6

het bestemmingsplan te worden herzien. In het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002' is in artikel 26.1 lid d. aan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid verleend om de bestemming 'Agrarisch Gebied' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verblijfsdoeleinden'. Zie de blokjeslijn om het agrarisch perceel op de vigerende plankaart (figuur 4).

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de bestaande situatie. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 3 het voornemen aan de orde komt. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft diverse (milieu-)aspecten, waaronder water, archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 tenslotte geeft informatie over de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Bestemmingsplannen en de nieuwe Wro

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. De oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) stamt uit 1965. Via de nieuwe Wro krijgen rijk, provincie en gemeenten een grotere verantwoordelijkheid voor het eigen ruimtelijk beleid met nieuwe wettelijke instrumenten.

Rijk, provincies en gemeenten stellen nu structuurvisies op. Dit is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke ontwikkelingen in een bepaald gebied. Een structuurvisie komt in de plaats van drie andere beleidsdocumenten: de planologische kernbeslissing (Rijk), het streekplan (provincie) en het structuurplan (gemeente). Beleidsdoelen uit de structuur-visie worden gerealiseerd in het bestemmingsplan.

De gemeente stelt in principe het bestemmingsplan zelf op. Wel is het binnen de nieuwe Wro voor een ieder mogelijk een (postzegel)bestemmingsplan in te dienen, Rijk en provincie kunnen gemeenten algemene regels geven, die de gemeente in acht moet nemen. Vinden Rijk en provincie dat ze zelf verantwoordelijk zijn voor een bepaalde ontwikkeling of gebied, dan kunnen ze zelf het bestemmingsplan vaststellen.

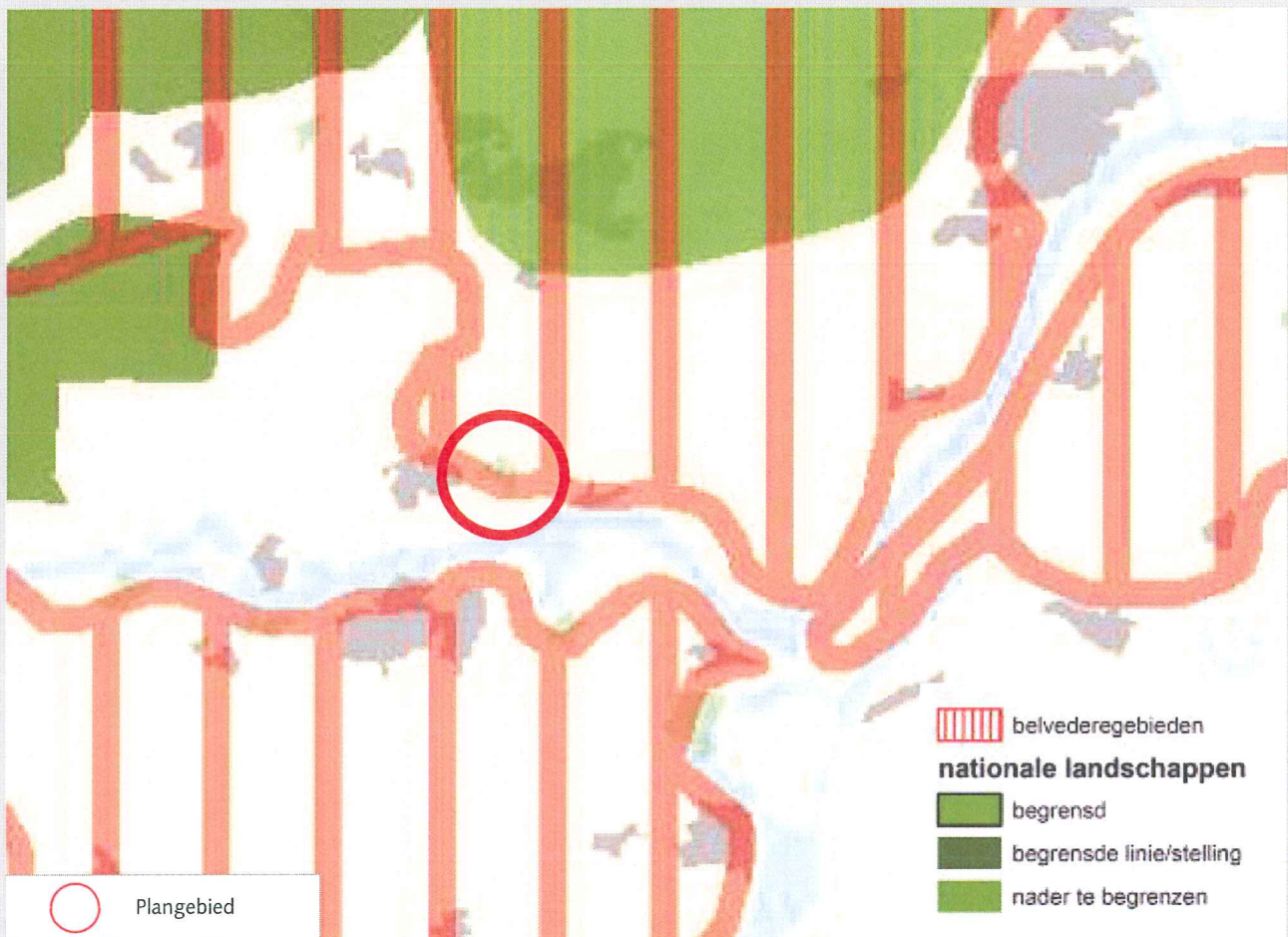
- * Het plan is aangemeld na 1 juli 2008 en valt daarom onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. De Nota is begin 2006 formeel in werking getreden. De Nota Ruimte geldt als deel vier van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, zoals aangegeven in de Wet Ruimtelijke Ordening. De Nota Ruimte is de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het doel is een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale Ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de nationale landschappen.

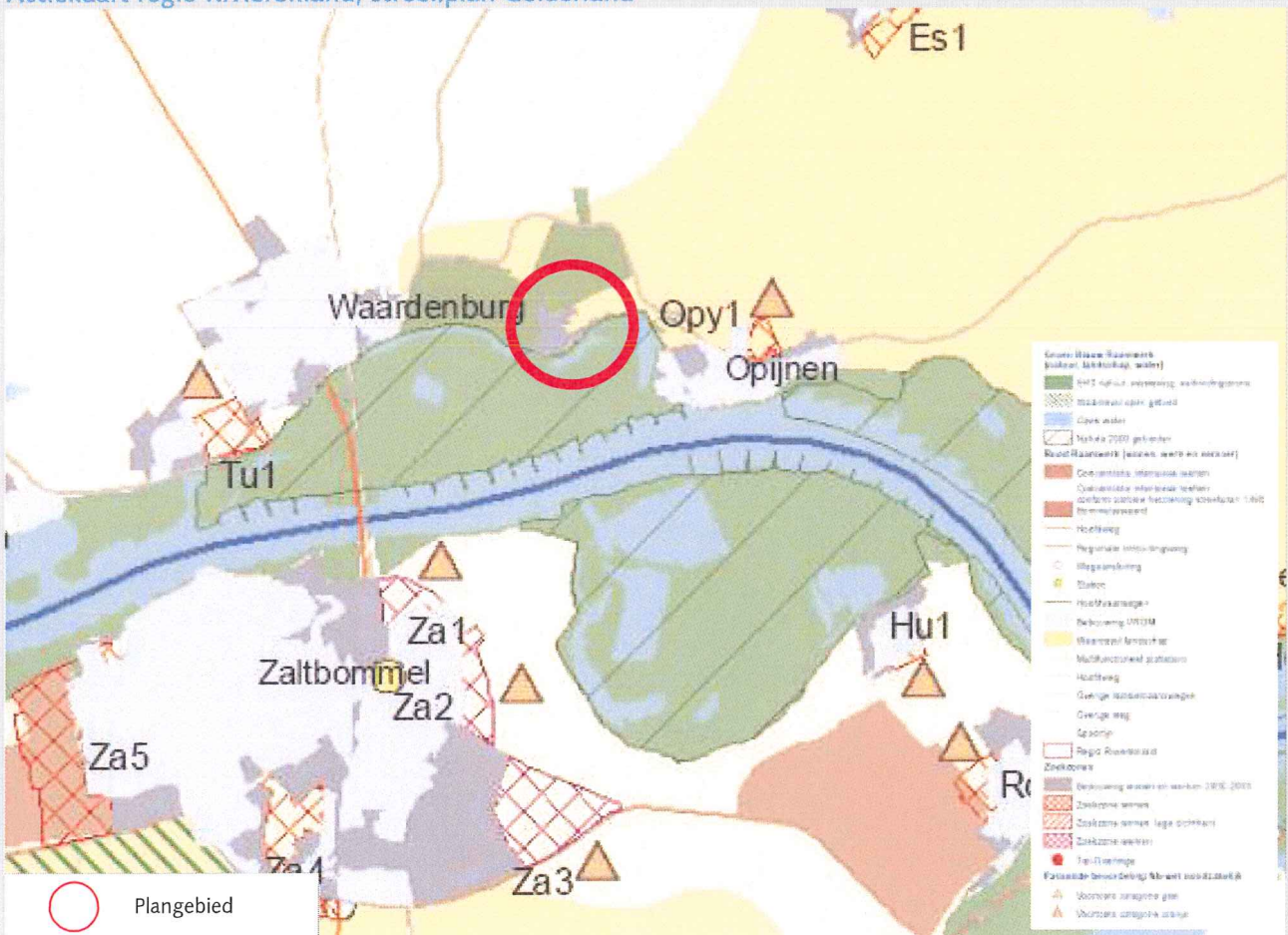
- * Neerijnen valt binnen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur maar maakt geen deel uit van een stedelijk netwerk of een natuurgebied. (zie figuur 5 en 6). De Nota Ruimte is geen direct relevant beoordelingskader. Wél zijn in de nota regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit (o.a. luchtkwaliteit, externe veiligheid). De eisen die gesteld worden aan de generieke basiskwaliteit worden behandeld in hoofdstuk 4. De Nota bevat ook teksten over ontwikkelingsplanologie en versterking van het draagvlak voor voorzieningen.

In het buitengebied zal de komende jaren, door agrarische bedrijfsbeëindiging, een aanzienlijk oppervlak aan bedrijfsgebouw vrijkomen. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om deze te vergroten, wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik, als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.



Figuur 7

Actiekaart regio Rivierenland, streekplan Gelderland



Figuur 8

In de Nota Ruimte wordt, in relatie tot dit plan, het volgende vermeld met betrekking tot optimale benutting van de bestaande bebouwing en ruimte voor nieuwbouw in het buitengebied:

“Er kan een onderscheid gemaakt worden in de volgende categorieën verspreide bebouwing:

Hergebruik van vrijkomende bebouwing: vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. «ruimte voor ruimte»: om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, hebben provincies de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor – en ter financiering daarvan – woningen terug te bouwen («ruimte voor ruimte»).

Ruimte voor ruimte: leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. In de praktijk is al de nodige ervaring opgedaan met dit soort mechanismen. Zo hebben rijk en de provincies in Oost- en Zuid-Nederland, in het kader van de reconstructie van de concentratiegebieden veehouderij, afspraken gemaakt over de bouw van woningen als compensatie voor het slopen van stallen en bedrijfsbeëindiging.

Nieuwbouw in het buitengebied: los van de sloop van, vervanging of hergebruik van bestaande verspreide bebouwing kan voor verbetering van het buitengebied soms ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden («rood voor groen», landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging («rood voor blauw»).

Om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten, vraagt het rijk aan provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.”

* Bij de realisatie van het plan wordt geen gebruik gemaakt van één van bovenstaande regelingen of subsidies.

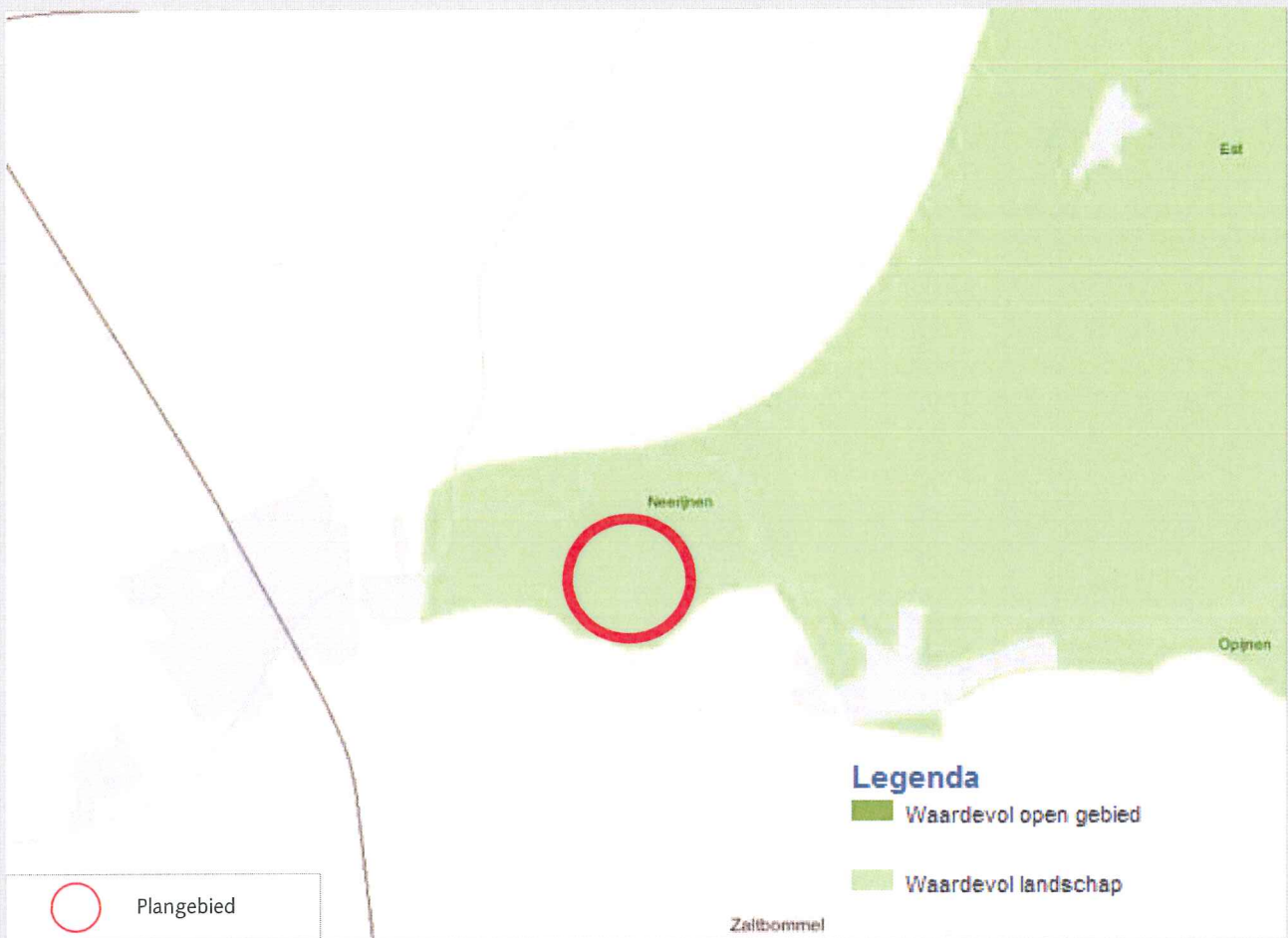
Nota Belvedere

In 1999 presenteerden de ministeries van OCW, LNV, VROM en V&W samen de nota Belvedere over cultuurhistorie in de ruimtelijke inrichting. Belvedere stimuleert ontwerpers, cultuurhistorici en beleidsmakers om op een nieuwe manier te denken over de waarde van cultuurhistorie in onze leefomgeving en over de mogelijkheden om cultuurhistorie te behouden, door het offensief te gebruiken in ruimtelijke ontwikkelingen. Deze strategie heet „Behoud door ontwikkeling“ en biedt kansen voor een nieuw leven voor de cultuurhistorie en voor hoge kwaliteit van ontwerp en uitvoering. „Behoud door ontwikkeling“ betekent dat cultuurhistorici, beleidsmakers en ontwerpers de cultuurhistorie bewust als inspiratiebron gebruiken voor meer kwaliteit en een sterkere identiteit in ruimtelijke ontwikkelingen. Op deze manier wordt niet alleen de cultuurhistorie behouden, maar geeft het ook een kwaliteitsimpuls aan de ontwikkelingen. In de zogeheten Belvedere-gebieden zijn de cultuurhistorische waarden - archeologie, historische geografie, stedenbouw en architectuur - van grote waarde. In de Nota Belvedere staan alle Belvedere-gebieden beschreven en wordt aangegeven waaruit de hoge cultuurhistorische waarden bestaan en wat dit betekent voor de wenselijke en mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk verplichtte zich om de Belvedere-gebieden mee te nemen in de aanwijzing van Nationale Landschappen. Inmiddels is dat gebeurd. Vanuit het Rijk gezien hebben de Belvedere-gebieden geen status. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van het beleid voor de Nationale Landschappen. De Provincie Gelderland heeft de uitgangspunten van de nota Belvedere meegenomen in de structuurvisie Rivierenland.

* Het plangebied is aangewezen als Belvederegebied (zie figuur 7). Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische identiteit en waarden behouden, benut en waar nodig versterkt dienen te worden. De ligging van het plangebied in Belvedere gebied vraagt om extra aandacht voor een zorgvuldige inpassing van woningbouw en bijbehorende erven in het landschap. Hiermee wordt rekening gehouden door middel van het ontwikkelen en uitvoeren van een erfbeplantingsplan.

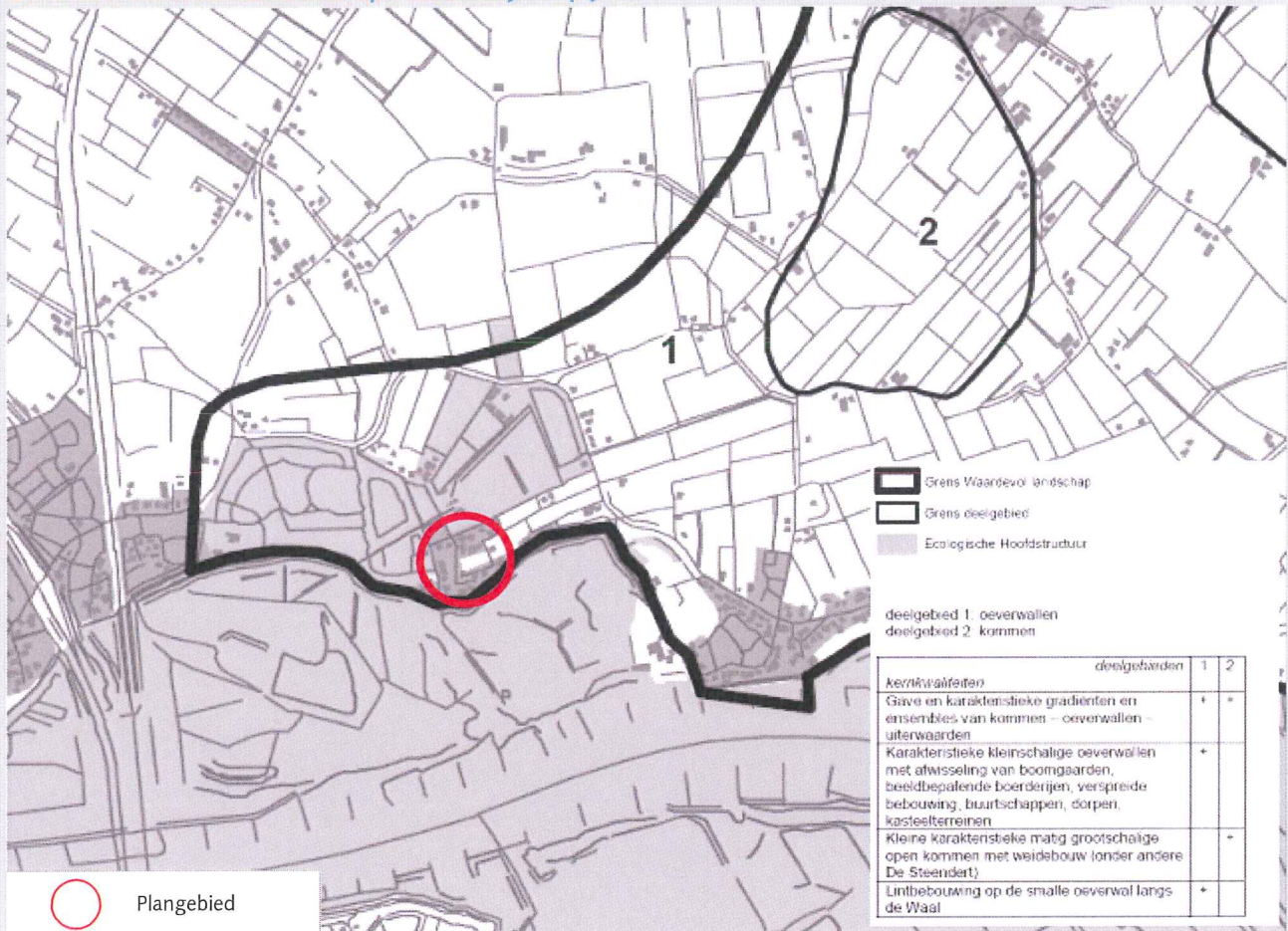
* Het plangebied is niet aangewezen als nationaal landschap. Wel heeft De Provincie Gelderland het gebied aangewezen als 'Waardevol landschap' (zie figuur 8 en 9). De gemeente Neerijnen heeft de bijzondere aspecten van dit gebied vertaald in diverse nota's waaronder de welstandsnota.

Uitsnede 'Waardevol landschap', kaart Provincie Gelderland



Figuur 9

Uitsnede 'Waardevol landschap Passewaay - Opijnen', Provincie Gelderland



Figuur 10

Agenda voor een Vitaal Platteland

De Agenda voor een Vitaal Platteland is een beleidsnota opgesteld in 2004 door het ministerie van LNV. De beleidsnota richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Uitgangspunt is een beleid dat gericht is op een leefbaar platteland met de functies leven, wonen en genieten en op een vitale en duurzame agrarische sector. Het plattelandsbeleid van de overheid richt zich op een brede plattelandseconomie, uitbreidende agrarische (neven)functies, blijvende grondgebondenheid, identiteit van het landschap, toeristische en recreatieve sector, meer vrouwelijke ondernemers en blijvende activiteiten in agrarische probleemgebieden.

* De ontwikkeling van het planvoornemen kan aan deze aandachtspunten een positieve bijdrage leveren. Gezien de ligging in een waardevol landschap is een zorgvuldige inpassing in het landschap belangrijk. Initiatiefnemer Van De Sandt stelt hiervoor een erfbeplantingsplan op.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005.

In het Streekplan 'Gelderland 2005' wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie die ook in de Nota Ruimte wordt gehanteerd: 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Een onderscheid wordt gemaakt tussen het provinciaal belang en het domein van de gemeente. De Provincie is vooral verantwoordelijk voor stedelijke functies en infrastructuur (rood raamwerk), natuur en water (groenblauwe raamwerk). De gemeenten en de regio's richten zich vooral op het multifunctioneel gebied. Daarnaast wordt er een beleidsmatig onderscheid gemaakt voor de gebieden met een bijzondere status; de waardevolle landschappen, de concentratiegebieden voor intensieve teelten, de ganzen- en weidevogelgebieden en groene wiggens.

* Op de actiekaart regio Rivierenland (zie figuur 8) is te zien dat het plangebied is benoemd als multifunctioneel gebied binnen een waardevol landschap. In het multifunctionele gebied vindt beperkte bemoeienis van de provincie plaats. Het staat gemeenten vrij hier zelf het ruimtelijk beleid bepalen. Wel wil de provincie dat gemeenten rekening houden met waardevolle landschappen in deze gebieden.

Waardevol landschap

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Deze zijn bepaald in de Nota ruimte. In geval van functieverandering geldt een 'ja-mits' benadering voor het toevoegen nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

De provincie Gelderland stelt in het streekplan dat cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren, zowel landschappelijk als stedelijk het best beschermd kunnen worden door ontwikkelingen waarbij met deze waarden rekening wordt gehouden. In de waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Aard, omvang en vormgeving in samenhang met de kernkwaliteiten is bepalend voor de mogelijkheden. Ruimtelijke ontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van het landschap; bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie (combinatie) speelt een juiste inpassing in het landschap een belangrijke rol.

* Het plangebied ligt binnen het waardevolle landschap 'Passewaay - Opijnen', deelgebied 'Oeverwallen' (zie figuur 9 en 10). Dit gebied heeft de volgende 'kernkwaliteiten':

- Gave en karakteristieke gradiënten en ensembles van kommen, oeverwallen en uiterwaarden;
- Karakteristieke kleinschalige oeverwallen met afwisseling van boomgaarden, beeldbepalende boerderijen,
- Verspreide bebouwing, buurtschappen, dorpen en kasteelterreinen;
- Lintbebouwing op de smalle oeverwal langs de Waal.

* Door de ligging van het plangebied in een waardevol landschap is extra aandacht voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het voornemen belangrijk. Hieraan wordt invulling gegeven met het erfbeplantingsplan.

Uitwerking zoekzones

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Het is een uitwerking van het nieuwe streekplan dat in 2005 door Provinciale Staten is vastgesteld

Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden e.d.). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. Voor deze gebieden moet nog een gebiedsplan worden gemaakt.

* Het plangebied is niet aangewezen als zoekzone voor 'verstedelijking' of 'landschappelijke versterking' (zie figuur 8). Het al dan niet toestaan van ontwikkelingen binnen de waardevolle landschappen is naar de aard schaal en verschijningsvorm van initiatieven in deze gebieden nadrukkelijk afhankelijk van de effecten op de kernkwaliteiten en gebiedskenmerken.

Experiment ruimtelijk beleid

Doel van dit tot 2015 lopende experiment was te komen tot een vervangende systematiek van woningbouw- en bedrijvenprogrammering, waarbij programma's voor wonen en werken op kwalitatieve criteria zouden worden gestoeld. Het principe van een kwantitatieve benadering (contingenten) is daarmee bij de bouw van woningen verlaten. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden naar een kwalitatieve benadering, oftewel de juiste woning op de juiste plaats.

* Het voornemen past binnen de kwalitatieve benadering zoals die in het Experiment ruimtelijk beleid wordt bedoeld.

Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015

De Structuurvisie Rivierenland is indertijd opgesteld als bouwsteen in het kader van het Streekplan Gelderland. Voor wonen en werken acht de structuurvisie het Experiment Ruimtelijk Beleid leidend (inmiddels vervangen door de uitwerking zoekzones uit 2006). De verhouding tussen te bouwen huur- en koopwoningen moet veranderen. Het doel is om meer huur-, starters- en seniorenwoningen te realiseren. Daarbij moet ook gekeken worden naar de verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezins-woningen. Ook moeten de mogelijkheden voor herstructurering van bestaande bouw in ogenschouw worden genomen. 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. 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 hoofd-infrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernenhierarchie waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg, Druten een subregionale functie hebben. De regio wil de mogelijke toepassing van de netwerkgedachte gaan onderzoeken. 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.

* Het voornemen past binnen de kwalitatieve benadering uit het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland dat ondersteunt wordt door de structuurvisie Rivierenland.

Regionale woonvisies

Voor het woonbeleid zijn regionale woonvisies opgesteld. Deze visies gaan in op de kwaliteit, de identiteit en de woonproblematiek per regio. Ze zijn in samenspraak met gemeenten en regio's ontwikkeld en ondertekend. Deze visies vormen de basis voor het opstellen van een kwalitatief woonprogramma per gemeente. Hierin staan afspraken over wat voor soort woningen er gebouwd gaan worden. In de meeste regio's zijn i.s.m. corporaties afspraken gemaakt over de periode tot en met 2014. In deze periode zal extra aandacht gaan naar starters- en seniorenwoningen. In december 2005 hebben Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 goedgekeurd.

- * Het voornemen past binnen de regionale woonvisie.

VAB-regeling

Het landelijke gebied is volop in verandering. Er worden naast de gebruikelijke landbouwactiviteiten diverse andere initiatieven ontplooid. Enerzijds is er een afname van agrarische bedrijven, maar anderzijds zijn er ook bedrijven die in omvang groeien of nieuwe neventakken ontplooiën. Door deze veranderingen is er een toename van leegstand en onderbenutting van agrarische bedrijfsruimten. De VAB-regeling maakt het mogelijk om functie verandering van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied naar vormen van niet agrarische bedrijvigheid mogelijk te maken. Door landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten. Belangrijke randvoorwaarden hiervoor zijn:

- Functie verandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gesitueerd zijn in het buitengebied;
- De functie verandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- Met de functie verandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied mag de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

* Vanwege sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen fruitteeltbedrijf Verstegen op en direct naast het plangebied, zal er geen VAB overblijven. Initiatiefnemer Van de Sandt maakt geen gebruik van VAB-beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota 2004

Het welstandsbeleid is er op gericht de bestaande cultuurhistorische waarden van de historische dorpskernen te behouden en waar nodig te versterken. Het plangebied valt onder welstandsniveau 1 'Beschermd dorpsgezicht Neerijnen - Waardenburg'.

Het dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg, dat begin vorige eeuw is ingericht volgens een plan van landschapsarchitect Leonard Springer, omvat de buitenplaatsen Waardenburg en Neerijnen. De bescherming van het dorpsgezicht Neerijnen 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. De bebouwing aan de Achterstraat is smaller en slechts gedeeltelijk historisch. Kenmerkend voor het hele dorp is dat de historische bebouwing witgepleisterd of gecementeerd is en met riet bedekte daken heeft. De jongere bebouwing dateert van rond de eeuwwisseling en is uitgevoerd met mansardekappen, pannendaken en schoon metselwerk. Sinds het begin van de 19de eeuw is er weinig veranderd in de dorpsplattegrond van Neerijnen. De huidige situatie is daardoor een afspiegeling van een reeds zeer lang bestaande situatie.

Specifieke welstandscriteria 'Dorpsgezicht Neerijnen - Waardenburg'

Algemeen

- De toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Neerijnen-Waardenburg als beschermd dorpsgezicht en de beleidsuitgangspunten maken deel uit van deze beoordelingscriteria.
- In de structuur, de opbouw, de breedte en het type van de bebouwing dient het oorspronkelijke en beschermde ruimtelijke karakter als uitgangspunt.

Plaatsing / Situering

- Algehele nieuwbouw is slechts toegestaan voor zover het gebouw geen rijks- of gemeentelijk monument betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet aangetast wordt; algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden (zowel de vier gevels als de dakvorm), tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd.
- De openheid tussen twee bebouwingselementen of -complexen moet bewaard blijven - uitbreidingen aan de voor- en zijkanten zijn niet toegestaan.
- Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op

een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en -boerderijen in het dorpsgezicht dienen deze karakteristiek te respecteren.

- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op het gegroeide en beschermde ruimtelijke karakter van de directe omgeving.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden.
- Panden moeten gericht zijn naar de openbare ruimte, tenzij de oorspronkelijke situatie hiervan afwijkt.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.
- Bedrijfsbebouwing moet op het achtererf staan, (historische deel staat aan de straat).
- Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Woonhuizen en -boerderijen in het dorpsgezicht dienen deze karakteristiek te respecteren.

Massa en vorm

- Bij renovatie van gebouwen dient de originele vorm (-geving) het uitgangspunt te zijn.
- Elke bouwmassa moet zijn eigen karakteristiek hebben, maar moet passen bij de bouwmassa's in de omgeving.
- Grote ingrepen aan bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk op een punt, uitsluitend aan de achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.

Gevel opbouw

- Bij verbouw, renovatie en/of vervangende nieuwbouw dient respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik essentieel te zijn en moet de oorspronkelijke (traditionele) gevelindeling gehandhaafd blijven, waarbij de gevel openingen verticaal gericht zijn.
- Bij nieuwbouw dient de bebouwing in de omgeving v.w.b. stijl- kenmerken en materialiseren het uitgangspunt te vormen.
- De verticale geleiding van de gevel dient benadrukt te worden.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand dient uitgangspunt te blijven in geval van woningsplitsing.
- De individualiteit van de panden dient bij samenvoeging gehandhaafd te blijven.
- Voor zover het (voormalige) agrarische bebouwing betreft heeft de bebouwing een duidelijke relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: dit uit zich in eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke gevelindeling aansluitend op het oorspronkelijk boerderijtype van dit gebied.

Kleuren en materialen

- Bij renovatie van gebouwen dient het originele materiaalgebruik het uitgangspunt te zijn.
- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het dorpsgezicht, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- Daken zijn gedenk met riet/stro en/of gebakken pannen, gevels van (rode/bruinrode) baksteen en/of hout.
- Als historische panden een rieten kap hebben, is vervanging door ander materiaal niet toegestaan, tenzij aangetoond kan worden dat daardoor de cultuurhistorische en architectonische aarde niet wordt aangetast.

* De bouwtekeningen voor de woonboerderij met bijgebouw zijn op 27 oktober 2008 goedgekeurd door welstand.

Visie Wonen en Werken 2002-2011

De visie wonen en werken is een gemeentelijke uitwerking van de zoektocht naar ruimte en afwegingen van verschillende alternatieve locaties voor de functies wonen en werken. Het concentreren van functies als wonen en werken in en rond grotere kernen, het zoeken naar 'lege plekken' of herstructureringslocaties binnen bestaand stedelijk gebied en het voeren van een restrictief ruimtelijk beleid voor de kleinere kernen zijn hiervoor de basisprincipes. De visie wonen en werken geeft per dorpskern een uitgebreide uitwerking.

Met nieuwe ontwikkelingen moet uiterst zorgvuldig worden omgegaan vanwege de kwaliteiten in het dorp Neerijnen. Grootschalige ontwikkelingen zijn niet aan de orde. Relevante inbreidingslocaties zijn evenmin voorhanden. Incidentele woningbouw binnen het beschermd dorpsgezicht Neerijnen wordt niet uitgesloten, maar zal per geval strikt moeten worden beoordeeld. Een en ander houdt in dat naar alternatieven voor de opvang van de woningbehoefte moet worden omgezien.

* De gemeente Neerijnen heeft op 16 april 2009 aangegeven medewerking te willen geven aan het omzetten van de agrarische bestemming naar 'Wonen' Het plan is op 27 oktober 2008 goedgekeurd door welstand.

3. Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

Nieuw bijgebouw.

In totaal wordt er (samen met Verstege) 1.150 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt (zie figuur 11). Van de te slopen bedrijfsgebouwen ligt circa 300 m² binnen het plangebied en circa 850 m² buiten het plangebied. Dit zijn zeer hoge, deels gemetselde, deels in damwand uitgevoerde loodsen die in het verleden om landbouwkundige redenen (efficiëntie, doorrijhoogte i.v.m. stapelhoogte voorraadkisten en wijzigen opslagmogelijkheden) steeds zijn verbouwd en aangepast (zie fotoblad bijlage). De bedrijfsbebouwing maakte deel uit van fruitteeltbedrijf Verstege. De fruitteler heeft de bedrijfsgebouwen op deze locatie inmiddels verlaten. De huidige eigenaar van het plangebied de heer P. van de Sandt, heeft het voornemen een nieuw bijgebouw te plaatsen met nokhoogte 6,80 meter. Het nieuwe bijgebouw heeft een afmeting van 7,20 meter x 25,00 meter. Het gebouw wordt uitgevoerd in gestucadoorde gevels in combinatie met gepotdekselde delen. Het is afgedekt met dakpannen. Het bijgebouw staat evenwijdig met de Achterstraat. Het nieuwe bijgebouw is qua aard en massa sterk ondergeschikt aan de woning. Naast het bijgebouw, dicht bij de toegangsweg, komen 5 parkeerplaatsen (zie tekeningen in de bijlage).

Woning

De herbouw van de historische T-boerderij is in 2009 gestart (voorhuis en achterhuis) en wordt in de loop van 2010 voltooid. De gemeente heeft een buitenplanse ontheffing verleend voor de herbouw van de woning, op basis van Wro artikel 3.23, onder gebruikmaken van BRO artikel 4.1.1.lid 1 onder i, voor het wonen in het achterhuis. Het perceel wordt landschappelijk verantwoord ingericht aan de hand van een speciaal op te stellen erfbeplantingsplan

* Alle nieuwe bebouwing van dit planvoornemen worden binnen het oude agrarische bouwvlak gesitueerd. Het agrarische bouwvlak wordt verwijderd. Het plangebied krijgt de bestemmingen 'Wonen' en 'Water'.

3.2 Ontsluiting, verkeer en parkeren

De toegangsweg tot het bijgebouw en het achterliggende terrein is op de verbeelding aangegeven (zie figuur 20). Het betreft circa 340 m² verharding. De gemeente heeft vergunning verleend voor het verleggen van een dam. Middels deze dam is er ontsluiting naar de Achterstraat en vervolgens de Van Pallandtweg. Het planvoornemen leidt niet tot verkeerstoename. Het plan voorziet in 5 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee ruim wordt voldaan aan de geldende parkeernorm voor dit type woning.

4. Milieuhygiënische onderzoeken

4.1 Water

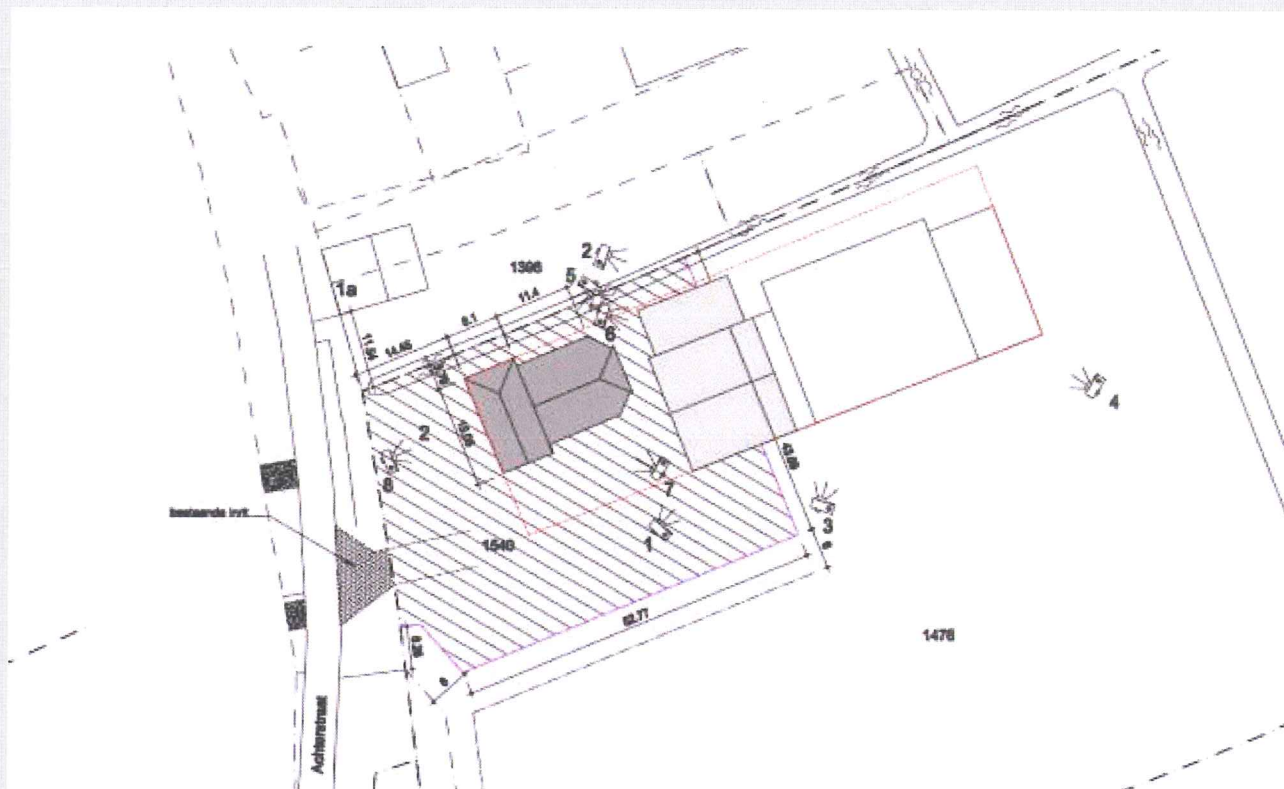
4.1.1 Algemeen

Het waterbeleid is op Europees niveau vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water. Op lokaal niveau is het beleid van het Waterschap AA en Maas richting gevend in de vorm van Keur en Watertoets. Dit beleid wordt geconcretiseerd in het verkavelingsplan en het bestemmingsplan van de betreffende gemeente.

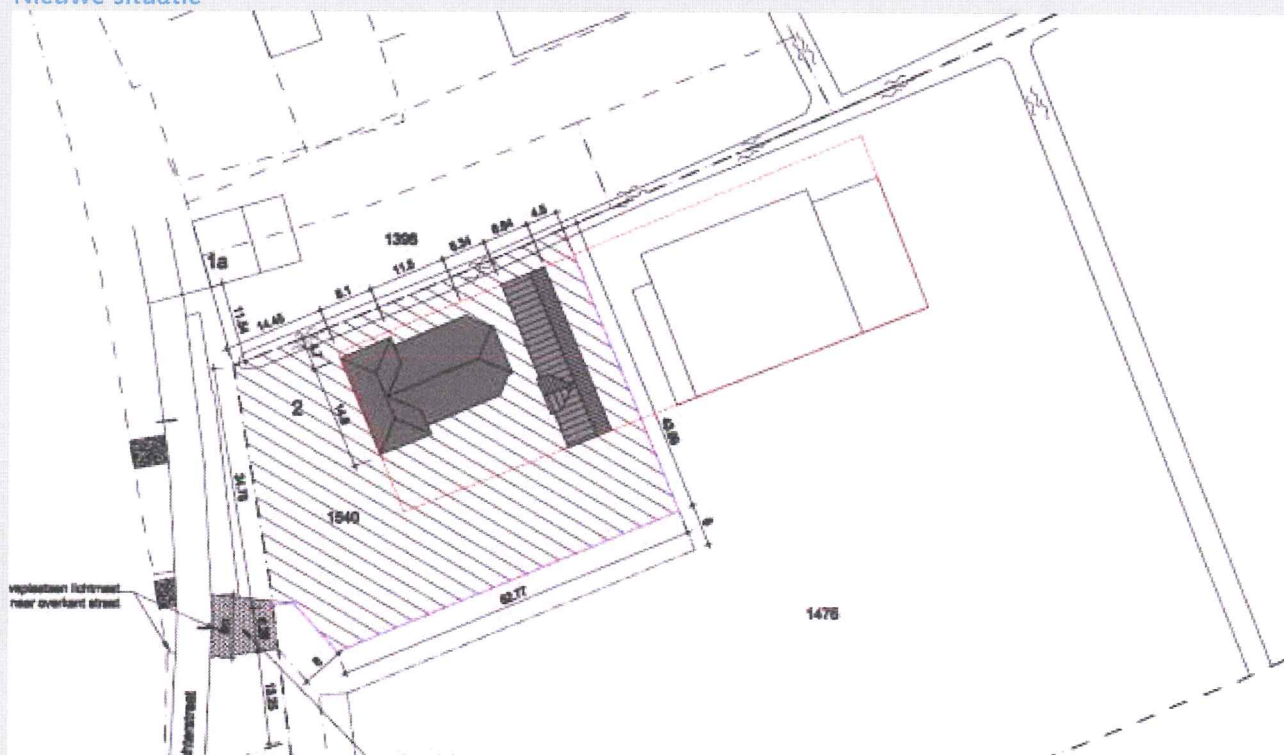
Kaderrichtlijn Water





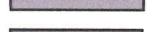


De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is een bindende Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. Er wordt onder andere geregeld dat stroomgebiedbeheerplannen en maatregelenprogramma's een plaats vinden in het planstelsel van de Wet op de waterhuishouding. Verder regelt de wet dat de milieudoelstellingen van de KRW worden geconcretiseerd als milieukwaliteitseisen in het kader van de Wet milieubeheer.

Voormalige situatie ten tijde van agrarische bedrijfsvoering



Nieuwe situatie



-  Perceel
 -  Bouwblok agrarisch perceel
 -  Nieuwe perceelsgrenzen
 -  Te slopen bedrijfsruimte
 -  Te slopen boerderij
 -  Nieuw bijgebouw bedrijfsruimte
 -  Herbouw woonboerderij
- Al uitgevoerd
- Al uitgevoerd

Figuur 11

Waterwet

Op 22 december 2009 is de waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen bijvoorbeeld het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

De nieuwe Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie.

De Waterwet voegt de volgende acht bestaande waterbeheerwetten samen:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan);
- Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan).

Daarnaast wordt vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Nederland maakt deel uit van vier Europese stroomgebieden: de Rijn, de Eems, de Schelde en de Maas. De Waterwet sluit hierop aan. In Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen rijkswateren en niet-rijkswateren (regionale wateren). Voor beide categorieën worden via het nationale waterplan respectievelijk de regionale waterplannen, strategische structuurvisies vastgesteld, waarin de hoofdlijnen van het waterbeleid en de maatregelenprogramma's zijn vastgelegd.

Het wetsvoorstel Waterwet regelt niet alles. Voor bepaalde onderwerpen geldt dat deze nader moeten worden uitgewerkt in onderliggende regelgeving:

- . het Waterbesluit (een algemene maatregel van bestuur),
- . de Waterregeling (een ministeriële regeling)
- . verordeningen van waterschappen en provincies.

Deze uitvoeringsregels treden tegelijkertijd met de Waterwet in werking.

De waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor de regionale wateren zullen de verordeningen en plannen van de provincies normen bevatten. Zo maakt de Waterwet het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. Hiermee wordt de bestaande praktijk van peilbesluiten of streefpeilen voortgezet. Een waterpeil heeft door het grondgebruik een sterke relatie met de ruimtelijke ordening. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren (de 'verdringingsreeks'). Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

De waterpartners in Neerijnen:

- Rijkswaterstaat is als beheerder verantwoordelijk voor de Rijkswateren.
- De provincie Gelderland verzorgt de doorvertaling van het landelijk beleid en is operationeel beheerder van het grondwater.
- Waterschap Rivierenland verzorgt het operationele waterbeheer binnen de gemeente. Dit betekent het peilbeheer en onderhoud van het oppervlaktewater. Ook initiëren zij veelal de projecten gericht op verbetering van het watersysteem (waterkwaliteit, ecologie en veiligheid). Het waterschap verzorgt tevens de zuivering van afvalwater op de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI).
- De gemeente Neerijnen draagt de zorg voor de efficiënte inzameling van regen- en afvalwater. Zij beheert het rioleringsstelsel in de gemeente en is tevens beheerder van de openbare ruimte.
- De grondeigenaren verzorgen het onderhoud van de niet-leggerwaterlopen en de ontwatering van het eigen perceel.

4.1.2 Watertoets

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan opnieuw voorgeschreven. Dit is te vergelijken met het vroegere artikel 10 BRO overleg. In dit plan gaat het om de afvoer van hemelwater en vuilwater.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf. Het doel is actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Het resultaat is een beschrijving van het lokale watersysteem, advies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de maatregelen met betrekking tot waterbeheer in het plan. Deze dienen bij voorkeur in een waterparagraaf te worden beschreven. De Watertoets wordt toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten oppervlakte- en grondwater, gevaar van overstroming vanuit meren, rivieren en de zee, wateroverlast door neerslag of grondwater, waterkwaliteit en verdroging.

Gemeentelijk Waterplan Neerijnen

Om water een volwaardige plek te geven binnen de gemeentelijke beleidsvorming werken alle gemeentes momenteel aan het opstellen van een waterplan. Naar verwachting is eind 2010 het pakket met maatregelen bekend en is het waterplan opgesteld van de Gemeente Neerijnen en het Waterschap Rivierenland. Het waterplan heeft na opstelling de status van kaderstellend beleidsplan. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn in dat opzicht "hard" te noemen. Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde waterdoelstellingen dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen.

Water en ruimtelijke ordening

De gemeente Neerijnen onderkent de meerwaarde en noodzaak van het betrekken van water in de ruimtelijke planvorming en geeft water dan ook een prominente plaats als mede-ordenend principe. In overleg met het waterschap wordt in het kader van de watertoets afgesproken welke normen van toepassing zijn. In principe dient voor alle uit- en inbreidingsprojecten (feitelijk alle Wet ruimtelijke ordening gerelateerde projecten) een natte paragraaf en een onderbouwend waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld, waarin (de aanpassingen van) het watersysteem en de riolering zijn uitgewerkt. In het reguliere watertoetsoverleg wordt per geval bekeken welke omvang het onderzoek en de natte paragraaf dient te krijgen. Kleinschalige projecten kunnen op die wijze op efficiënte wijze het watertoetstraject doorlopen.

De volgende aandachtspunten zijn wat betreft de watertoets van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater. De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden aan het al aanwezige gemengde rioolstelsel. Een compenserende berging/infiltratievoorziening kan vervolgens buiten het directe plangebied, maar binnen de riolerings-eenheid/(deel)stroomgebied gevonden worden. De gemeente staat 'postzegel afkoppeling' (elk perceel op zich afkoppelen) niet voor, vanwege de bijna onbeheersbare situatie die dat oplevert.

Doorlopen van de afwegingsstappen: (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert de gemeente Neerijnen het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer doorlopen. Hergebruik van schoon hemelwater wordt alleen overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit niet toegepast. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende eisen worden gesteld in de Provinciale Milieuverordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal bouwen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddeld hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.

4.1.3 Bestaande en nieuwe situatie plangebied

Vuilwater

Het vuilwater wordt aangesloten via de bestaande huisaansluiting op het aanwezige gemeenteriool aan de Achterstraat.

Hemelwater

Na uitvoering van het planvoornemen is er een lichte afname van 60 m² aan verhard oppervlak binnen het plangebied. In de bestaande situatie is circa 1.230 m² verhard oppervlak aanwezig in de vorm van, de al herbouwde woonboerderij 280 m², nog te slopen bedrijfsbebouwing 300 m² en 650 m² bestaande verhardingen. In de nieuwe situatie is er 1.180 m² verhard oppervlak aanwezig in de vorm van, een woonboerderij van 280 m², een bijgebouw van 180 m² en totaal aan erfverharding 720 m², bestaande uit 340 m² toegangsweg en 380 m² erfverharding rond de gebouwen. (230 m² erf/parkeerplaats en 150 m² terras). De wijze van hemelwaterafvoer wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie:

- De woonboerderij met rieten kap krijgt geen goot. Het hemelwater valt langs de gevel en trekt in de grond via een grindkoffer.
- Het bijgebouw (pannengedekt) krijgt een goot en watert rechtstreeks af op de B-watergang aan de noordzijde van het plangebied evenals het erf

Na uitvoering van het planvoornemen zal de afvoer van het hemel- en vuilwater gescheiden worden aangeboden. Bij de bouw zal voor de afvoer van het hemelwater gebruik worden gemaakt van niet uitlopende bouwmaterialen indien rechtstreeks wordt geloosd op oppervlaktewater.

* In het verleden heeft de hemelwaterafvoer nooit tot problemen geleid voor de omgeving. Door de afname aan verhard oppervlak met 60 m², wordt door het planvoornemen geen wateroverlast voorzien. Het planvoornemen is niet verstorend voor de waterhuishouding. In de nieuwe situatie is er geen toename, maar slechts een lichte afname (1170 ipv. 1260 m²) in de omvang van het aanwezige verharde oppervlakte. Initiatiefnemer heeft op 19 juni 2009 samen met eigenaar van Achterstraat 1a overleg gehad met het Waterschap. Het waterschap kan instemmen met de gekozen waterafvoer.

* Wel bevindt het gebied zich in overstromingsgebied. De risicokaart spreekt van een overstroming als een gebied onder water loopt en hierbij in het algemeen een waterstand (diepte) van ten minste 1 meter ontstaat. Mogelijke overstromingsgebieden op de risicokaart hebben een kans van 1 op 4000 om onder te lopen. Ook staan er gebieden op die in 1993 of 1995 overstroomden of werden bedreigd.

4.2 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. In het kader van de modernisering van het instrumentarium geluidsbeleid (MIG II, fase 1) is per 1 januari 2007 de Wet geluidhinder gewijzigd.

Belangrijkste wijzigingen voor het planvoornemen hierbij zijn:

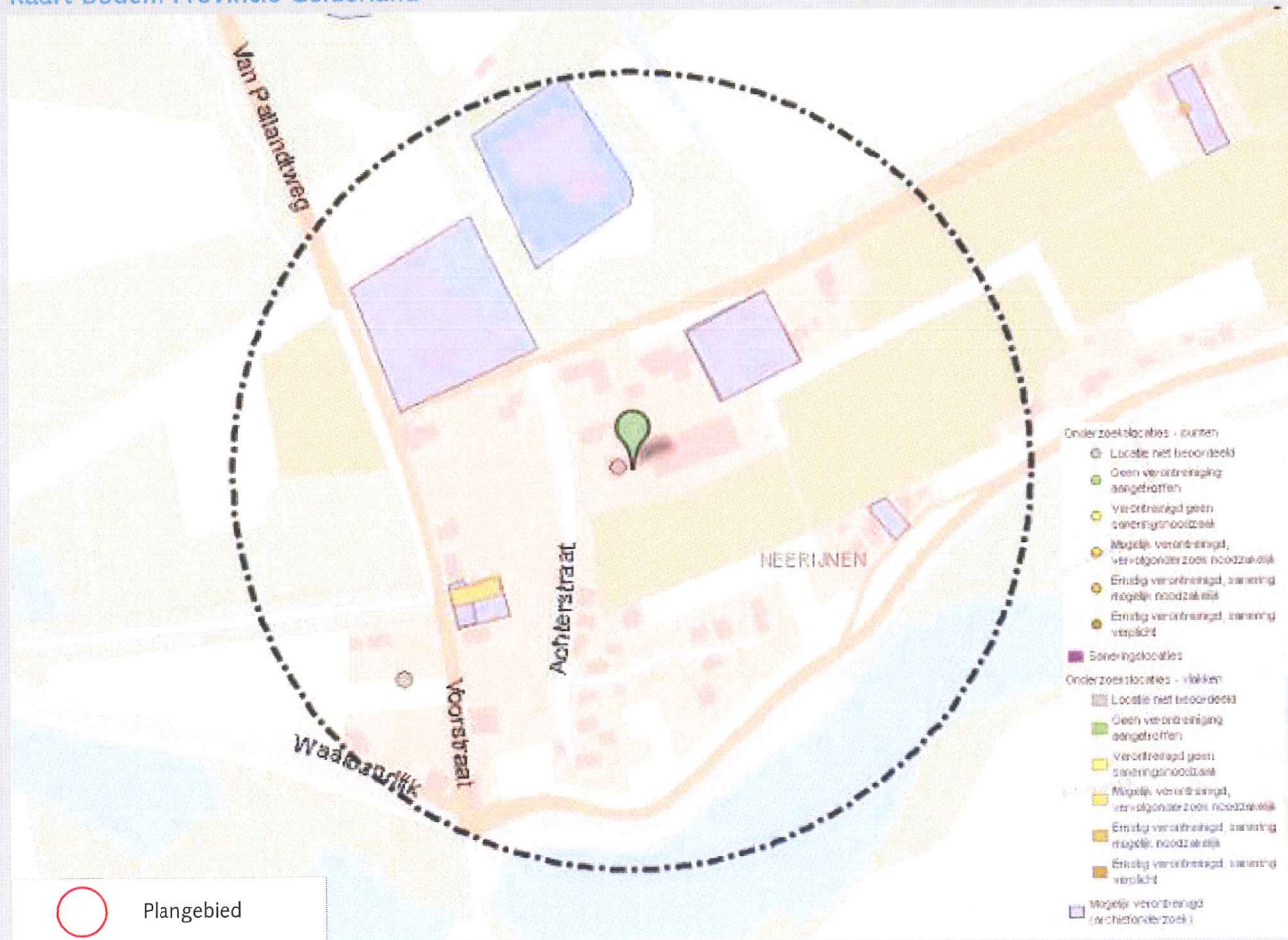
- De bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde wordt gedecentraliseerd naar Burgemeester en Wethouders. Het 'hogere - grenswaardebesluit' wordt niet langer aan GS voorgelegd.
- Voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai stapt de wetgever over op de Europese dosismaat L_{den} (staat voor day- evening- night). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L_{etmaal} (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen', wat wil zeggen dat ze rekening houden met de gevoeligheid van het menselijk oor.

Artikel 76 Wgh bepaalt dat bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere waarden in acht genomen moeten worden. De voorkeursgrenswaarde voor een nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied aan een bestaande weg is 48 dB. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen op een bepaalde afstand van de woningen.

* De voorgevel van de woning ligt op circa 25 meter uit het hart van de weg. De Achterstraat betreft een rustige weg in het stedelijk gebied, slechts in gebruik voor bestemmingsverkeer (doodlopende weg). De maximumsnelheid bedraagt 30 km. Op grond van de Wgh zijn sinds 1992 de wegen met een snelheidslimiet van 30



Figuur 12



Figuur 13

km/u vrijgesteld van geluidszonering. De van Pallandtweg ligt op circa 100 meter afstand en is van het plangebied afgeschermd door diverse gebouwen en woningen. Er is geen geluidproducerende bedrijvigheid bekend in de omgeving. Qua geluid kan een voldoende woon- en leefklimaat Achterstraat 2 worden gegarandeerd. Het plangebied ligt niet binnen een wegzonering voor verkeerslawaai (zie figuren 12 en 13). Aanvullend onderzoek is niet nodig.

4.3 Bodem

De Wet bodembescherming Wbb van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen daarvan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren.

NIPA milieutechniek heeft in 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel, kadastrale gemeente Waardenburg sectie D nummer 1540 gedeeltelijk (oude kadastrale nummering). Doel van het onderzoek was te onderzoeken of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is die belemmerend kan zijn voor de beoogde nieuwbouw op het perceel. Door middel van steekproeven is onderzocht of de gesteldheid van de bodem belemmerend was voor het gebruik en/of bedreigend voor de volksgezondheid.

In de buurt van het plangebied was voorheen een bodemverontreiniging aanwezig, Deze is inmiddels gesaneerd.

Hieronder volgen de conclusie en aanbevelingen uit het rapport van 9 mei 2008. Het volledige rapport met kenmerk CvS/10389 maakt als losse bijlage deel uit van deze herziening.

Conclusie bodemonderzoek

“Uit resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Achterstraat 2 (woonperceel) te Neerijnen, kadastraal bekend onder gemeente Waardenburg, sectie D, nummer 1540 ged., blijkt dat de toplaag van de vaste bodem niet geheel vrij is van verontreinigingen. De aangetoonde lichte verontreinigingen hangen hoogstwaarschijnlijk samen met de aangetroffen puinresten in de toplaag ter plaatse. Dergelijke verontreinigingen worden algemeen aangetoond op percelen die al geruime tijd in gebruik zijn als woonperceel. De gehalten zijn dermate laag dat geen aanleiding bestaat een aanvullend of nader onderzoek te verrichten.

Zowel de ondergrond van de vaste bodem als het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Tegen de geplande transactie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.”

* De gesteldheid van de bodem is niet belemmerend voor het planvoornemen.

4.4 Lucht

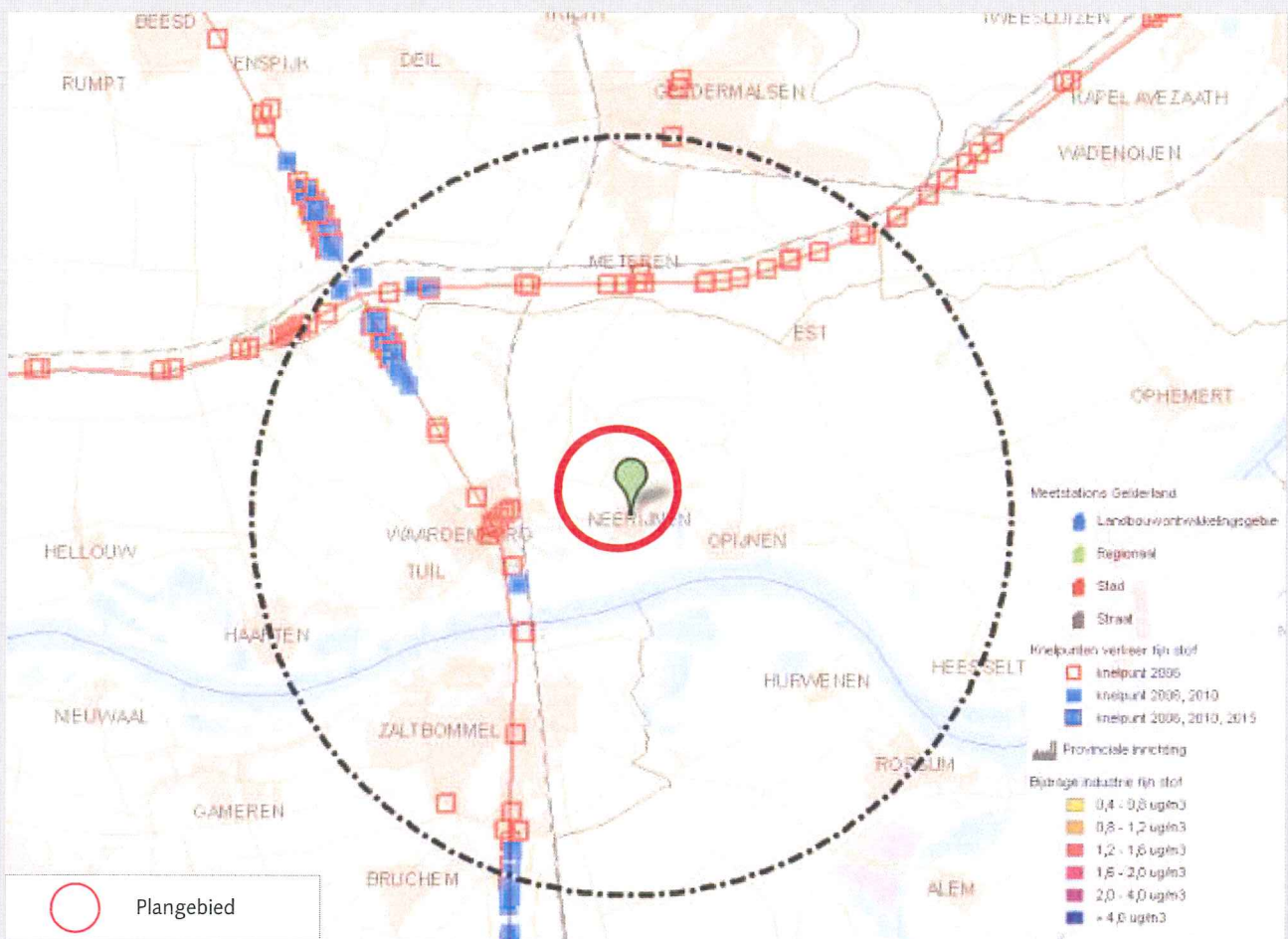
Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm, nu ook wel “Wet luchtkwaliteit” genoemd). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. In deze “Wet” is opgenomen dat indien aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering kunnen vormen voor de realisatie van een ruimtelijk project:

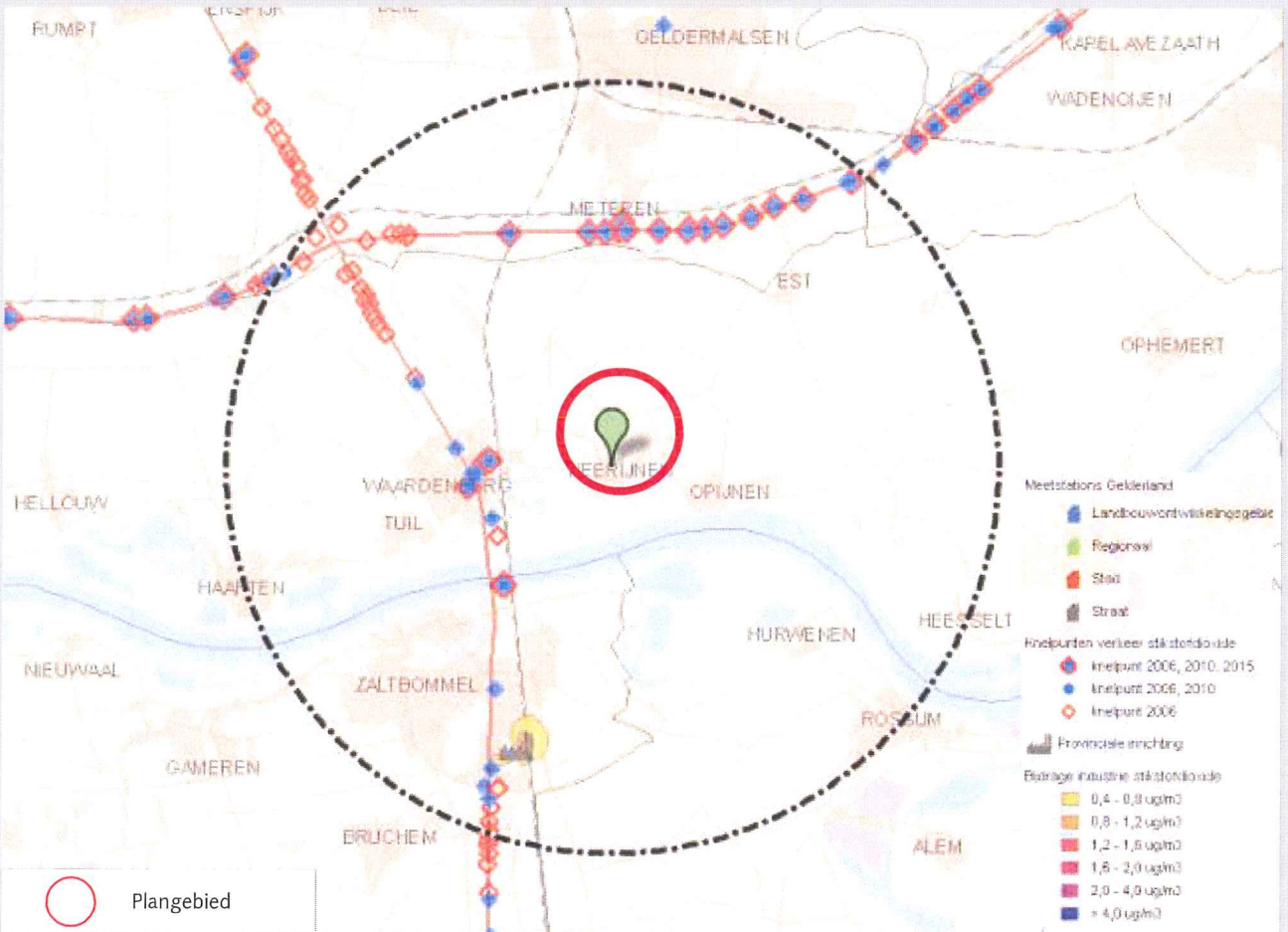
- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen;

Kaart Luchtkwaliteit Fijnstof Provincie Gelderland



Figuur 14

Kaart Luchtkwaliteit Stikstof Provincie Gelderland



Figuur 15

Omgekeerde werking

De specifieke wetgeving over luchtkwaliteit is gericht op het voorkomen van overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen. De mate van blootstelling van bestemmingen, die voor luchtkwaliteit gevoelig zijn, speelt hierbij een ondergeschikte rol. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal echter ook afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging uiteraard wel een doorslaggevende rol. De wetgever lijkt in dit verband evenwel niet te pleiten voor een vergelijkbaar toetsingskader als bij de beoordeling van luchtkwaliteit. Immers, in het Besluit NIBM wordt hierover opgemerkt: "Bij de beoordeling aan de hand van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening gaat het vooral om de mate van blootstelling van toekomstige gebruikers van de projectlocatie in kwestie of van de omgeving daarvan, zoals bewoners. Een toetsing aan de grenswaarden is hierbij echter niet aan de orde."

Tegen de achtergrond van de inhoud van het huidige conceptbesluit „gevoelige bestemmingen“, lijkt de overheid met de bovenstaande passage vooral te doelen op het voorkomen van voor de volksgezondheid overduidelijk ongewenste knelpuntsituaties, zoals een zeer gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een bejaardenhuis of school) binnen korte afstand van een rijks- of provinciale weg. Het niet opnemen van woningen als gevoelige bestemming wijst er op dat het Rijksbeleid in principe uitgaat van een "stand-still" beginsel voor alle overige situaties. Immers alleen projecten die niet in betekenende mate bijdragen en specifieke projecten, waarvan middels onderzoek wordt aangetoond dat zij de luchtkwaliteit niet onevenredig belasten, voldoen aan het toetsingscriterium van de Wet luchtkwaliteit.

De gezondheidsraad heeft in haar advies van 24 april 2008 echter op een aantal manieren het voorgestelde beleid bekritiseerd. Zij is van mening dat ook woningen en ziekenhuizen als "gevoelige objecten" moeten worden beschouwd en daarnaast is zij van mening dat een beoordeling van de gezondheidsschade die samenhangt met het wegverkeer niet adequaat kan worden beoordeeld aan de hand van de PM10-fijnstof indicator. Zij pleit ervoor om de luchtkwaliteit nabij wegen te beoordelen aan de hand van het stikstof-dioxide gehalte en alleen bij niet-verkeersgerelateerde situaties uit te gaan van het PM10-gehalte.

Ten aanzien van de bovenstaande criteria kan ten aanzien van dit project het volgende worden opgemerkt; allereerst heeft de meest recente rapportage luchtkwaliteit van de provincie Gelderland (13 november 2007) uitgewezen dat er geen sprake is van stikstofdioxide knelpunten ter hoogte van het planvoornemen. Tevens is er ten aanzien van het fijnstof (PM10) gehalte in de gemeente geconstateerd dat er alleen sprake is van enkele knelpunten ter hoogte van Rijksweg E25 binnen de gemeente Neerijnen. In de nabijheid van het betreffende project is er echter geen sprake van enige object die ten aanzien van luchtkwaliteit ter plaatse voor problemen zou kunnen zorgen (zie figuren 14 en 15).

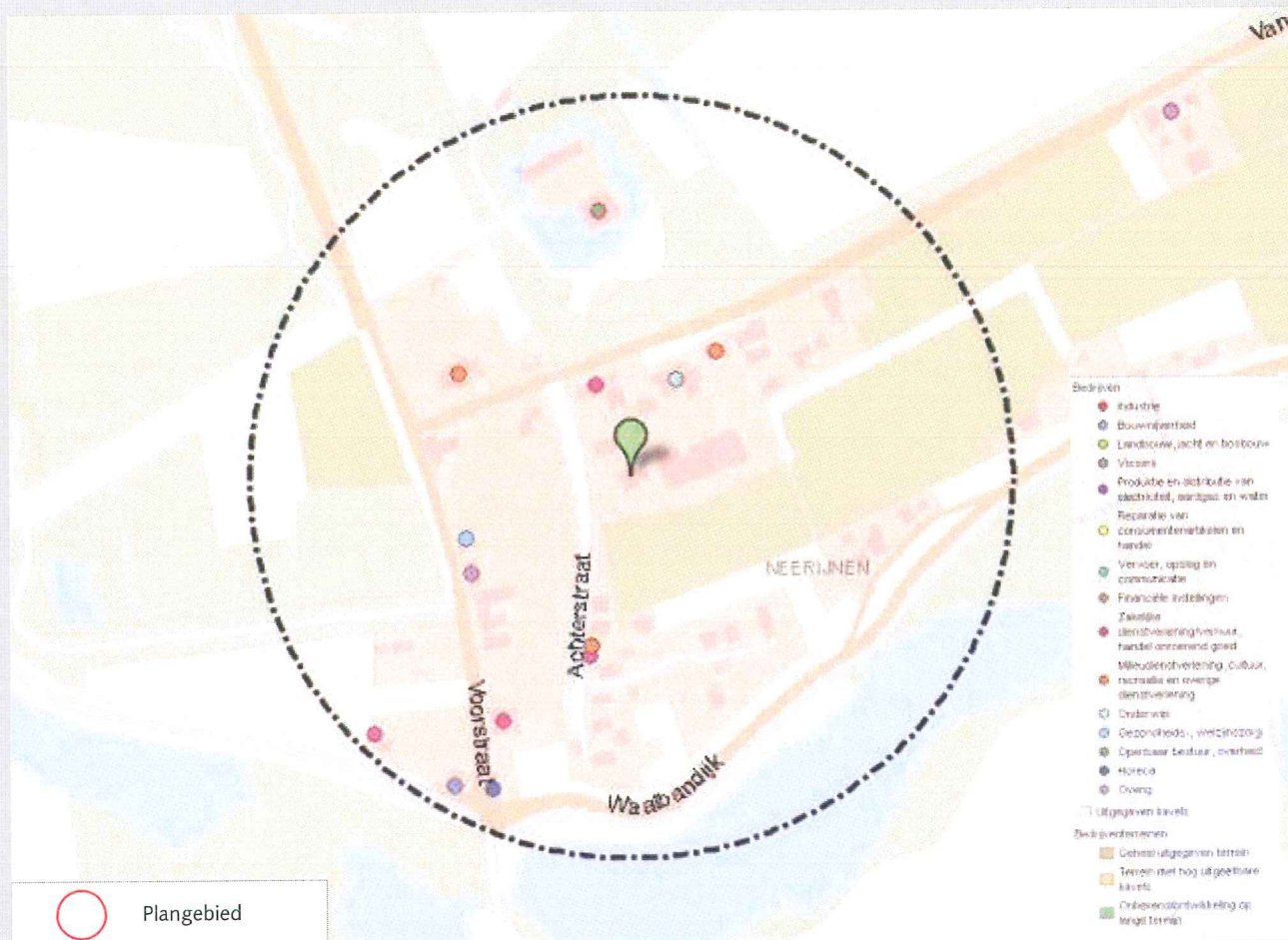
* Geconstateerd kan worden dat het planvoornemen geen noemenswaardige invloed heeft op de luchtkwaliteit. De verkeersdrukke op de Achterstraat is zeer gering. De wegen worden hoofdzakelijk door bestemmingsverkeer gebruikt. Het project mag worden beschouwd als „niet in betekende mate“. Er mag worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het initiatief. Hierdoor is onderzoek niet nodig. Het project voldoet aan de eisen die worden gesteld aan een "goede ruimtelijke ordening" door zowel de gezondheidsraad als in het conceptbesluit "gevoelige bestemmingen". Er kan hierdoor naar onze mening ten aanzien van dit aspect geen sprake zijn van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

4.5 Zonering omliggende bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal centrumfuncties aanwezig, waaronder een school. Andere bedrijvigheid is verder niet in het gebied aanwezig. Met inachtneming van de relevante milieuregelgeving en VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn deze functies geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

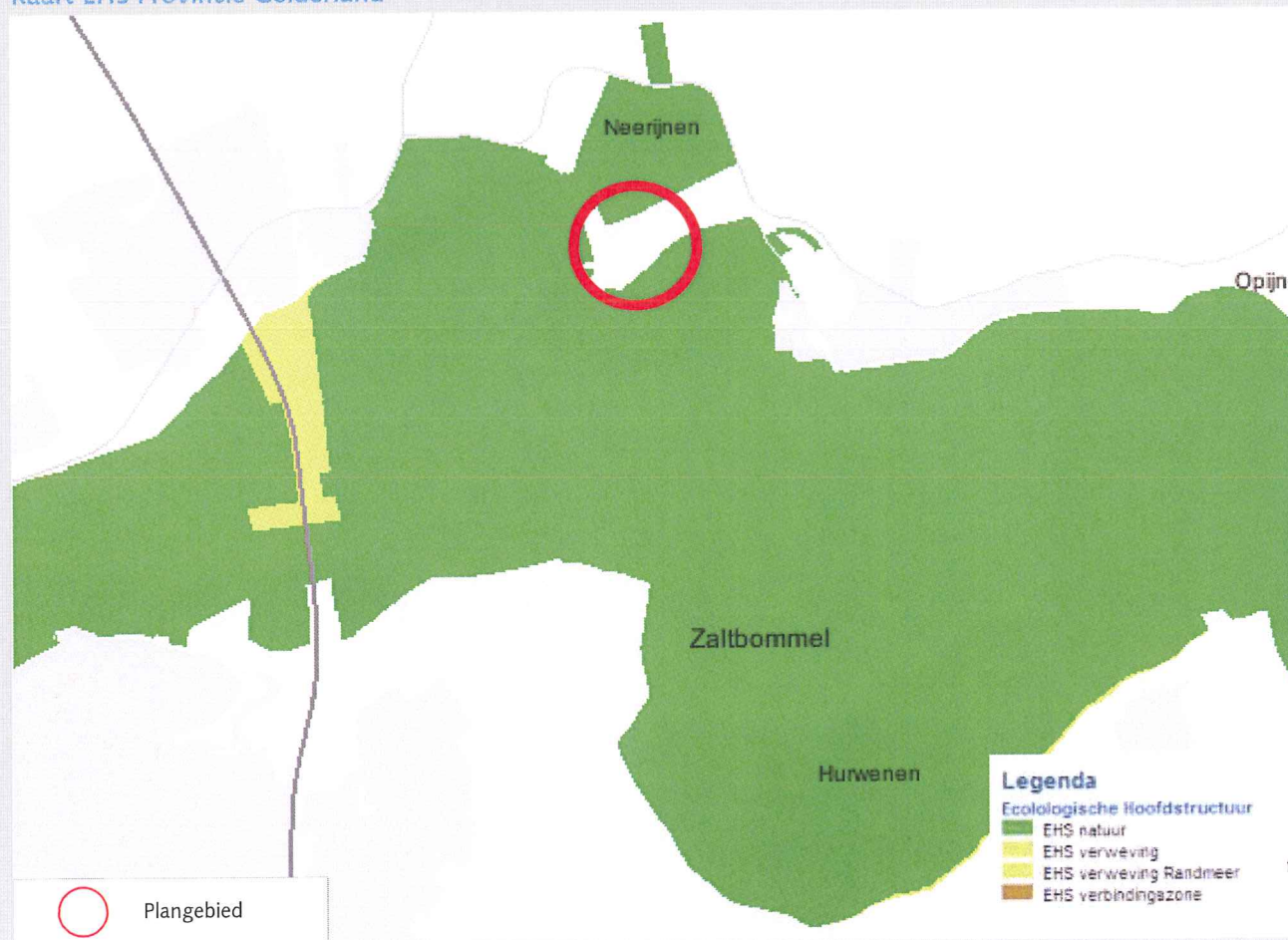
Geur

In opdracht van de gemeente Neerijnen is door MWH B.V. een conceptrapportage opgesteld (d.d. 20 juli 2010). Hierbij is de geurbelasting van intensieve veehouderijen op het leefklimaat in de gemeente onderzocht. Uit de conceptrapportage blijkt dat de huidige geurkwaliteit als zeer goed is te omschrijven en ook bij verdere groei van intensieve veehouderijen als zeer goed omschreven kan worden. In relatie tot de voorgrondbelasting van individuele bedrijven kan worden gesteld dat deze geen invloed hebben op de locatie.



Figuur 16

Kaart EHS Provincie Gelderland



Figuur 17

* Geconstateerd kan worden dat omliggende bedrijvigheid geen (geur)hinder veroorzaakt voor het voornemen. Ook worden door het voornemen bestaande bedrijven niet in hun functioneren beperkt.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van een nieuwe woning of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en de omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De NB-wet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen. Het plangebied ligt ten noorden van de door de NB-wet beschermde Natura 2000- gebied 'Uiterwaarden Waal'. Gezien de afstand 150 meter tussen dit beschermd gebied en het plangebied, de aard van de ingreep en de hoge winterdijk doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhouding van deze gebieden. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Ecologische Hoofdstructuur

Op de kaart van het streekplan en figuur 17 is te zien dat het plangebied buiten de kernkwaliteiten van de Ecologische Hoofdstructuur EHS valt. Het voornemen heeft door zijn aard en omvang geen invloed op de kernkwaliteiten van de EHS. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen het planvoornemen. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Soortenbescherming

Flora- en Faunawet

In 2007 is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Faber Boomverzorgers in de vorm van een quickscan. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Acvast vander Slikke in het kader van twee nieuwe woningen. Ten aanzien van de conclusie maakt dit geen verschil met de voorliggende herzieningsaanvraag. Hieronder volgen de inleiding en conclusie uit het rapport d.d. 20 augustus 2007. Het volledige rapport maakt als losse bijlage deel uit van deze herziening.

Quickscan inleiding en conclusie

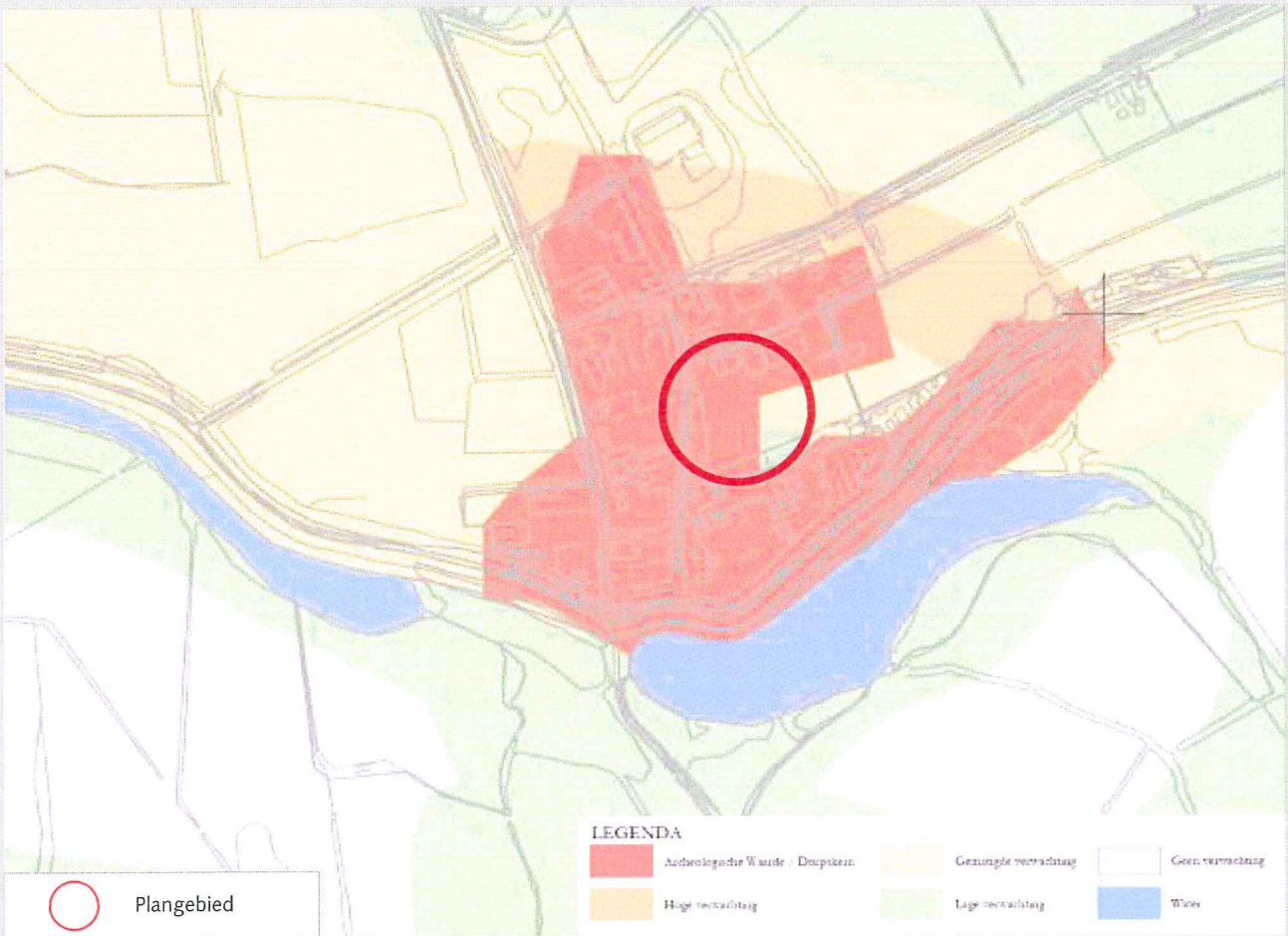
Uit resultaten van het onderzoek blijkt:

„De tot de Achterstraat 2 behorende gronden zijn vooral van belang voor broedvogels en naar verwachting foeragerende vleermuizen. Geschikte vleermuisbomen of holten (zomerverblijf) zijn niet aangetroffen.

Het gebied is redelijk geëutrofeerd. Bijzondere flora wordt niet verwacht. Alle aangetroffen indicatoren in de meest kansrijke groeiplaatsen duiden op uiterst voedselrijke, matig droge tot vochtige omstandigheden. De aanwezigheid van water is ondergeschikt: de sloot ten noorden van het plangebied worden bevolkt door gewone pad en bruine kikker. De watervegetatie in de sloot wordt gekenmerkt door gewone waterranonkel (*Ranunculus peltatus*) en liesgras (*Blyeria maxima*). Voor landgebonden zoogdieren zal het terrein een geringe rol spelen. Konijn is er aangetroffen.

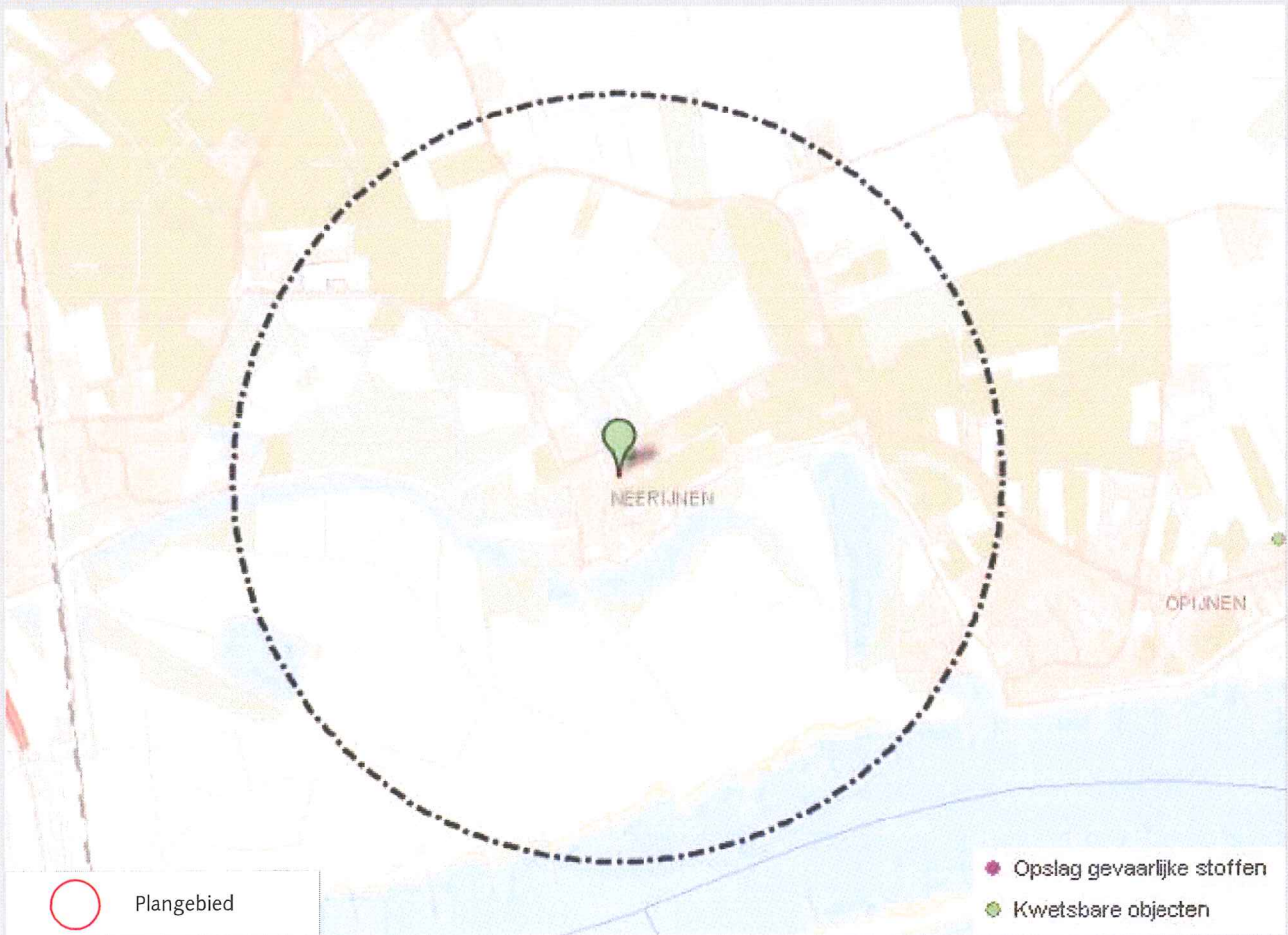
Het planvoornemen van de heer van de Sandt verhoogt de natuurwaarde in zijn totaliteit en verstevigt de ecologische structuur van de omgeving. Kwetsbare soorten komen bij zorgvuldige uitvoering van de maatregelen niet in gevaar“.

* Hieruit kan vastgesteld worden dat binnen het voornemen geen ontheffingen nodig zijn in het kader van de Flora- en Faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998. Ook is het voornemen uitvoerbaar binnen het beleidskader van de Ecologische Hoofdstructuur.



Figuur 18

Risicokaart Provincie Gelderland



Figuur 19

4.7 Cultuur en archeologie

Cultuurhistorie

Neerijnen heeft een beschermd dorpsgezicht. De bescherming is op de eerste plaats gericht op het bewaren van historisch-ruimtelijke structuur. Binnen deze structuur zijn de aard van de aanwezige bebouwing en de inrichting van de niet-bebouwde ruimte van groot belang. Het beschermde dorpszicht bestaat globaal gezien uit een tweetal structuren die dwars op elkaar staan. In de eerste plaats is dat de Dreef, die vanaf huis Neerijnen naar de Waalbandijk loopt. De laanbeplanting en het niet-verharde wegdek benadrukken het landgoed-karakter van het gebied tussen Kasteel Waardenburg en Huis Neerijnen. Naast de Dreef bestaat de dorpsplattegrond van Neerijnen uit een Twee-assige structuur (Voorstraat en Achterstraat) die dwars op de Dreef landinwaarts ligt.

De bebouwing aan de Voorstraat is gesitueerd aan de oostzijde en bestaat in hoofdzaak uit panden met een historisch karakter, waaronder boerderijen. Daar staat ook het opvallende witgepleisterde kerkgebouw. De Achterstraat is smaller en slechts gedeeltelijk historisch. Kenmerkend voor het dorp is dat de historische bebouwing witgepleisterd of gecementeerd is en met riet bedekte daken heeft. De jongere bebouwing dateert van rond de eeuwwisseling en is uitgevoerd met mansardekappen, pannendaken en schoon metselwerk. Het gebied aan de Waalbandijk wordt gekenmerkt door kleinschaligheid; de bebouwing bestaat uit kleine 19 eeuwse boerderijen en arbeiderswoningen.

* Het plan laat de cultuur-historische waarde van de woonboerderij in stand, met behoud van de zichtlijnen vanaf de Waalbandijk.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in een wijziging van de Monumentenwet. 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Op de gemeentelijke archeologische maatregelenkaart (Vestigia, 2008) is te zien dat het plangebied een Historische dorpskern, archeologische verwachting heeft (zie figuur 18). In de bijbehorende rapportage (Vestigia, 2008) is het volgende bepaald: "Met de vaststelling van de archeologische maatregelenkaart door de gemeenteraad hoeft er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gebieden met een lage verwachting worden pas vanaf één hectare vergunningsplichtig gesteld. Daarentegen moeten gebieden met een 'Historische dorpskern verwachting' en de zogenaamde gemeentelijke aandachtsgebieden bij bodemingrepen eerst aan een (bureau)onderzoek en nadere afweging onderworpen worden".

In opdracht van Acvast van der Slikke heeft Becker & Vande Graaf b.v. een archeologisch onderzoek uitgevoerd op het plangebied. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Onderstaand is de aanbeveling uit het rapport 1 juli 2008 weergegeven. Het onderzoeksrapport maakt als losse bijlage deel uit van deze toelichting.

Aanbevelingen

"Het onderzoek heeft geen archeologisch relevante sporen en vondsten opgeleverd. Op basis van de resultaten wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd."

* Het planvoornemen is niet verstorend voor de cultuurhistorische situatie en de archeologische waarden binnen het plangebied.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) 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. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is. Denk daarbij aan bijvoorbeeld vuurwerk verkooppunten waarvoor in het activiteitenbesluit veiligheidsafstanden zijn opgenomen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Neerijnen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen. Daarnaast ligt het plangebied ruimschoots buiten de toetsingszones van 200 meter vanaf rijkswegen, spoorwegen en de Waal. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstof. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

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

5. Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan, te weten de verbeelding (voorheen plankaart) en de regels (voorheen voorschriften). De gekozen wijze van bestemmen komt overeen met bestemmingsregelingen zoals die in de gemeente Neerijnen worden toegepast. Binnen het plangebied zijn er geen handhavingzaken die in voorliggend bestemmingsplan worden gerealiseerd.

De regels richten zich op de voor het plan essentiële uitgangspunten en bieden enige flexibiliteit ten aanzien van de bouwplanontwikkeling. De systematiek is zoveel mogelijk afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

5.1.1 De verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis, indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.1.2 Opbouw van de regels

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een zelfde opbouw en zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende bepalingen) bevat de begripsbepalingen en de wijze van meten. Deze regels beogen een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Per bestemming is een omschrijving van de doeleinden, de bouwregels en eventueel ontheffingsbevoegdheden opgenomen;
- Hoofdstuk 3 (algemene bepalingen) bevat een aantal algemene regels zoals de algemene gebruiksbeperking en de algemene ontheffingen.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen) bevat de strafbepaling, het overgangsrecht en de citeertitel van het plan.

5.1.3 Bestemmingen

Algemeen

In combinatie met de planregels krijgen de bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de verbeelding de precieze juridische betekenis. Voorliggende herziening kent aan het plangebied de bestemmingen 'Water' en 'Wonen' toe. Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene bepalingen, zoals begripsbepalingen, bepalingen omtrent de wijze van meten, algemene ontheffingen en gebruiksbeperkingen, strafbaarstelling en overgangsbepalingen. Deze min of meer standaardbepalingen worden hier verder niet toegelicht

Bestemmingen: 'Wonen' en 'Water'

Voorliggende partiële herziening 'Neerijnen, Achterstraat 2,2010' van het Bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002', kent aan het plangebied de volgende bestemmingen toe: 'Wonen' met aangegeven bouwvlak van de woning en aanduiding hoogte: nok 10 meter en goot 5 meter, 'Water' eigendom tot helft van de B-watergang (rest is van Achterstraat 1a)

5.2 Motivatie

Het plangebied is gelegen in het beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg. De boerderij met bedrijfsbebouwing was geen monument. Het hoofdgebouw is een oude Gelderse T-boerderij met cultuurhistorische waarde. De woning voldeed niet meer aan de huidige eisen, in 2009 is gestart met de herbouw. De woning wordt in

2010 voltooid. T.a.v. de herbouw is bouwvergunning verleend door de gemeente Neerijnen. De bedrijfsgebouwen hebben een verouderde uitstraling. Dit komt door het meermalen verbouwen en herinrichten ten behoeve van het agrarische gebruik. Initiatiefnemer is in overleg met gemeente en fruitteler Verstegen gekomen met een sloop- en herbouwplan, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen 300 m² worden gesloopt en een nieuw bijgebouw van 180 m² wordt opgericht. Tevens wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarische doeleinden' naar 'Wonen'. Alle gebouwen bevinden zich op het oude agrarische bouwvlak. Aansluitend aan het plangebied is een ontwikkeling naar twee woningen voorzien, onder de naam „plan Verstegen, achter Achterstraat 2". De gemeente wil hieraan ook medewerking verlenen, echter dit valt buiten deze herzieningsaanvraag. Het bijgebouw is qua architectuur en massa passend bij de woning. Het bijgebouw wordt gebruikt als garage/opslagruimte. Door het ondergeschikte karakter van het bijgebouw worden doorzichten en zichtlijnen in de beschermde dorpsgezicht niet aangetast. Het plan is goedgekeurd door welstand. De gemeente Neerijnen bereikt door planmedewerking dat in de sfeer van het agrarisch verleden, de landelijke uitstraling van het dorp Neerijnen behouden blijft met behoud van het kleinschalige karakter van de Achterstraat. Een gebiedseigen T-boerderij in het beschermd dorpsgezicht Neerijnen blijft voor de toekomst behouden als cultuurhistorisch waardevol element.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen exploitatiebijdrage of baatbelasting aan de orde. De gemeente Neerijnen is niet betrokken bij investeringen of de exploitatie van het project. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. Er wordt door initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten met de gemeente Neerijnen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Voordat de herziening rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorafgaand daaraan zal de gemeente Neerijnen haar eigen inspraak-verordening toepassen. Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. Ter inzagelegging van het (voor-)ontwerpbestemmingsplan. In deze fase vindt plaats:
 - overleg met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn;
 - inspraak voor eenieder (inspraakverordening)
2. Ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad;
3. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad;
4. Ter inzagelegging van het bestemmingsplan met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State;

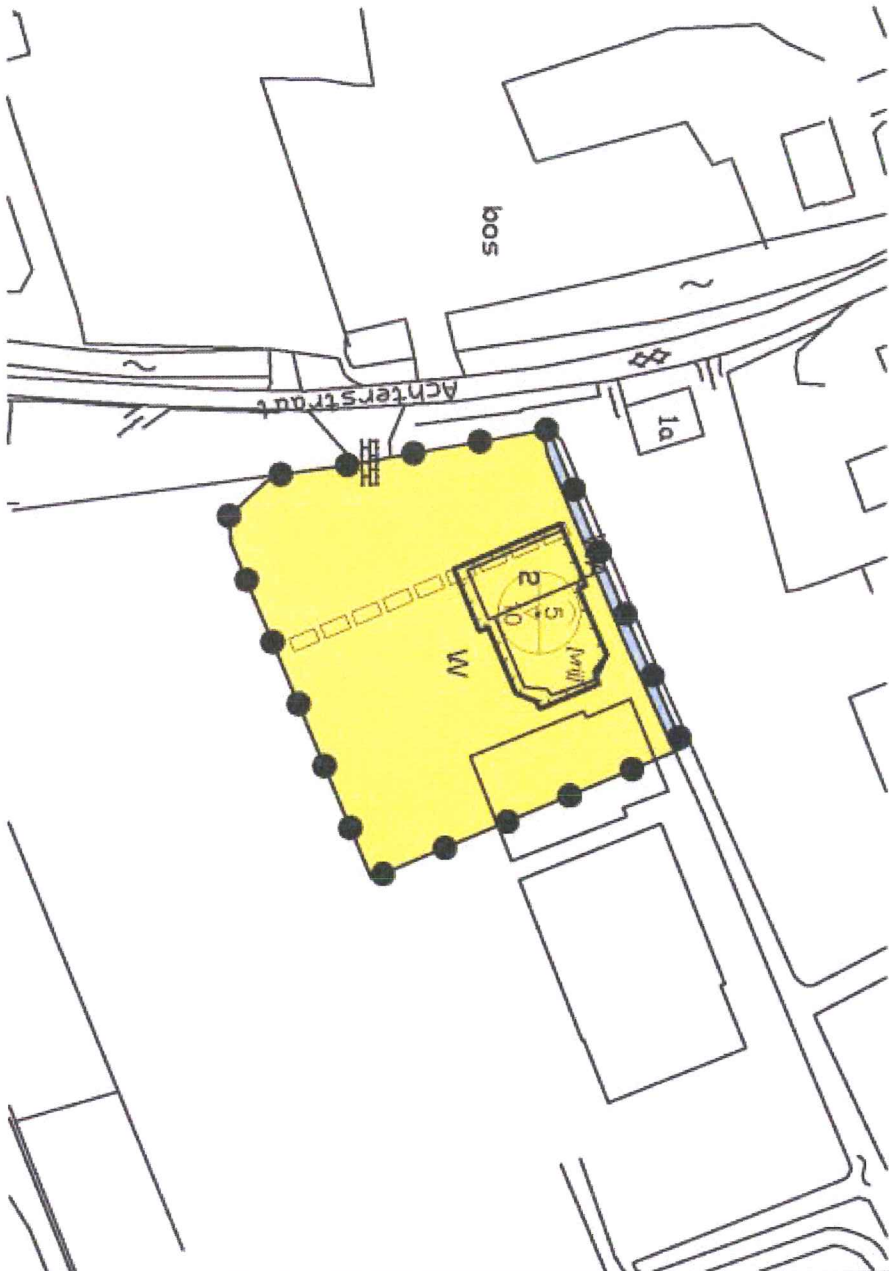
7.2 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Verbeelding

Analoge verbeelding

NL.IMRO.0304.BPneeachterstraat2.1002



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

Water

Wonen

Bouwlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

Vrijstaand

Maatvoeringen

Maximale goot- en bouwhoogte (m)

Figuren

Gevelijn

GBKN

GBKN - ondergrond

**Plankaart Partiele Herziening Bestemmingsplan 'Beschoomd
dorpgezicht Neerfinen-Waardenburg 2002'**

PROJECT	Bestemmingsplan 2, gemeente Heerlen
OPDRACHTGEVER	St. W. van der Meer
OPDRACHT	Maakt van den Heuvel
HOOFDSTAF	1: 5000
DOEL	1: 5000
MAATSCHAPPELIJKE	1: 5000
DATE	2007-04-10
OPDRACHTGEVER	Maakt van den Heuvel
TUINBOUW VERBAOD	1: 5000

Figuur 20

Regels

'Neerijnen, Achterstraat 2,2010' Partiële herziening Bestemmingsplan ,Beschermd dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002'

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbouw van een bijgebouw aan de Achterstraat 2 en voor het wijzigen van de bestemming agrarische doeleinden naar wonen. De regels maken als een losse bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.

De regels zijn gebaseerd op de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Neerijnen-Waardenburg 2002', handboek digitale ruimtelijke plannen Neerijnen, en de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

Bijlagen

Bijlagen:

Fotobladen plangebied tijdens nieuwbouw en naastgelegen woning	36-37
ontwerpen nieuwbouw woning, Verwijst, Adviesbureau, 2009	38
ontwerp nieuwbouw bijgebouw Verwijst, Adviesbureau, 2009	39
Fotobladen	40-41

Losse Bijlagen:

Verkennd bodemonderzoek, NIPA 08.10389, 9 mei 2008	
Quickscan natuurwaarden, Faber, 20 augustus 2007	
Proefsleuvenonderzoek Archeologie, Becker & van de Graaf, 2008	



Uitvoering herbouw boerderijwoning



Contouren en fundament herbouw boerderijwoning (2009)



Nog te slopen bedrijfsbebouwing



Naastgelegen woning, Achterstraat 1

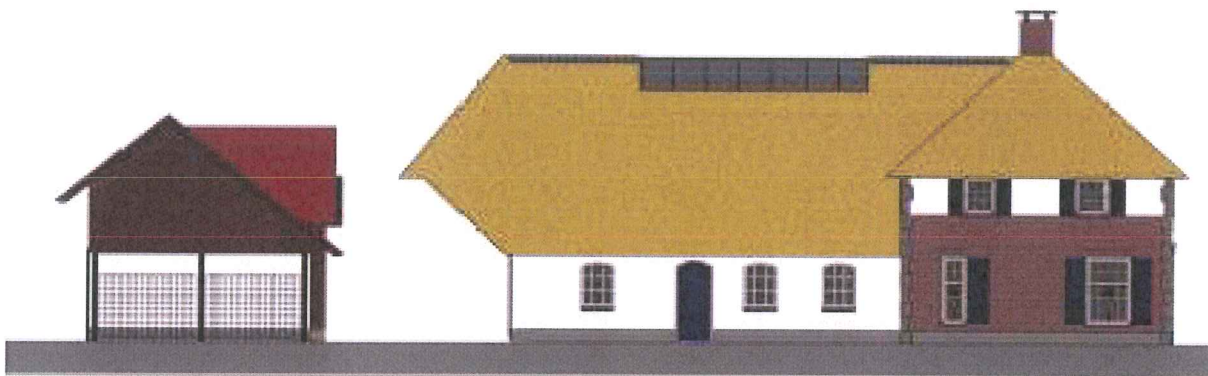




01. Voorzijde
1:100



02. Achterzijde
1:100





Oude situatie (voor sloop)

Zuidzijde



Westzijde



Noordzijde



Oostzijde



HOOGSTRAAT 1
6654 BA AFFERDEN (GLD.)
WWW.HSRO.NL

INFO@HSRO.NL
TEL. 0487-542906
FAX. 0487-542905