

Bestemmingsplan

Kern Varik

Gemeente Neerijnen



Bestemmingsplan

Kern Varik

Gemeente Neerijnen

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

13 December 2016

Projectgegevens:

TOE03-0253410-01A

REG03-0253410-01A

TEK03-0253410-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0304.BPvarik-1603

Datum

13 December 2016

Opsteller(s)

HvG, ES, RW

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Ontsluiting en parkeren	5
2.4	Groen en water	6
2.5	Cultuurhistorie en archeologie	6
2.6	Functionele structuur	9
3	Beleidskader	11
3.1	Europees en rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Geluid	29
4.3	Bedrijven en milieuzonering	29
4.4	Externe veiligheid	30
4.5	Luchtkwaliteit	33
4.6	Bodem	34
4.7	Watertoets	34
4.8	Flora en fauna	38
4.9	Kabels en leidingen	39
5	Planbeschrijving	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Beheer	41
5.3	Ontwikkelingen binnen 'Gemengd'	43
5.4	Overige ontwikkelingen	44
5.5	Vigerende wijzigingsbevoegdheden	45
6	Juridische aspecten	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Bestemmingen	47
7	Economische aspecten	51
7.1	Exploitatie	51
7.2	Handhaving	51
8	Procedures	53

Bijlage 1: Nota van zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen



Ligging plangebied (Google Maps)



Globale begrenzing plangebied (luchtfoto Globespotter)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Varik, één van de tien kernen in de gemeente Neerijnen. Met het oog op de actualiseringsverplichting die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening is herziening van het juridisch-planologisch regime voor de kern nodig. Het bestemmingsplan 'Kern Varik' 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. 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. 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

Varik is één van de tien kernen in de gemeente Neerijnen. 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 Varik bestaat de gemeente uit de dorpen Hellouw, Haaften, Tuil, Waardenburg, Est, Neerijnen, Opijnen, 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 grens van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Varik 2004'. Het gebied waarvoor in 2014 het bestemmingsplan 'Molenblok Varik 2014' is vastgesteld, is buiten het plangebied gelaten. De plangrens van het plangebied sluit aan bij de plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Waalbandijk. De agrarische percelen ten noorden van de Kerkstraat vormen de noordelijke begrenzing. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Keizerstraat, de percelen ten westen van de Keizerstraat en de percelen ten westen van de Walgtsestraat. De percelen Walgtsestraat 38 en 27 en de agrarische percelen ten zuiden van de percelen aan de Grotestraat begrenzen het plangebied in het zuiden.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Varik 2004'. Dit bestemmingsplan is op 8 september 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 4 april 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Daarnaast gelden de volgende bestemmingsplannen in het plangebied:

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Walgtsestraat te Varik	24 april 2008
Varik, herziening Meester Heblystraat	26 september 2013
Kern Varik, herziening Walgtsestraat	13 maart 2014
Wijzigingsplan Kerkstraat 29a, Varik	23 maart 2015

Na vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen is een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of ontheffing. Het bestemmingsplan 'Kern Varik' 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.

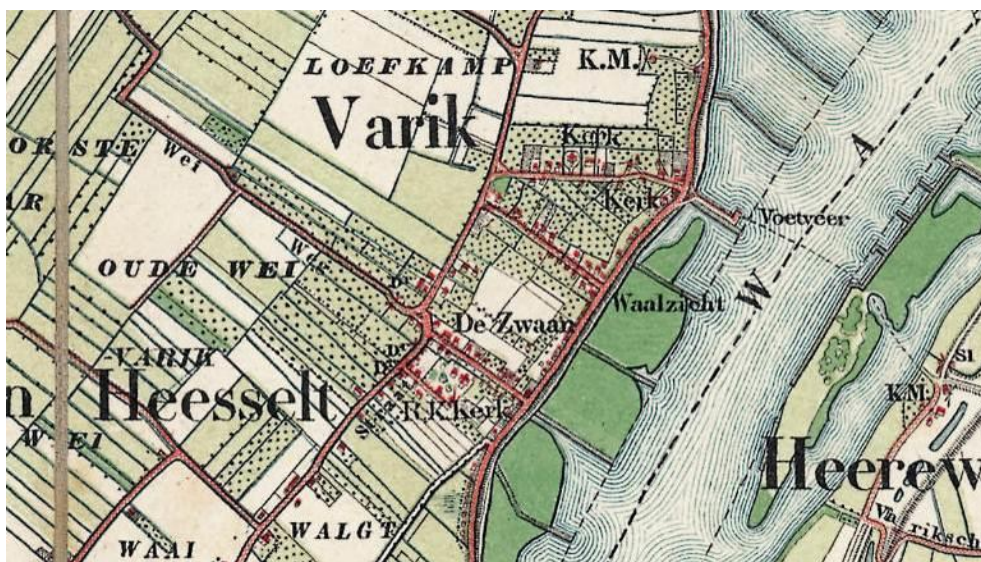
In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 worden de planologische en milieuhygiënische aspecten besproken. In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van het plan gegeven 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.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

De Waal is van oudsher de belangrijkste waterweg in de gemeente Neerijnen. De meanderingen van de Waal zijn in het wegenpatroon van de gemeente nog herkenbaar in het grillige verloop van de Waalbandijk en de hoofdwegen op de stroomruggen langs de Waal. De bijzondere ligging aan de dijk is in de dorpsstructuur van Varik te herkennen aan de voornamelijk lineair structuur. Parallel aan de Waalbandijk zijn de Keizerstraat en de Walgtsestraat bepalend geweest voor de verdere ontwikkeling van de kern. Deze straten dienden ter ontsluiting van de agrarische percelen achter de dijk. Hier was ook woon- en (agrarische) bedrijfsbebouwing aanwezig, evenals langs de Grotestraat, de Molenstraat en de Kerkstraat, die de dwarsverbindingen vormden tussen de Waalbandijk en de parallel daaraan lopende ontsluiting

Van oudsher heeft de bewoning zich geconcentreerd op de hoger gelegen gebieden. Bekend is dat vlak onder de dijk, iets buiten de kern Varik, fundamenten liggen van een kasteel uit de middeleeuwen. De hervormde kerk (de dikke toren) bij het voetveer aan de Waalbandijk dateert uit de 15^e eeuw. Langs bovengenoemde wegen had zich medio 19^e eeuw bebouwing ontwikkeld, met een concentratie langs de Grotestraat. In de periode van 1850 tot 1940 vond uitbreiding en verdichting van bebouwing plaats aan de langs- en dwarswegen. Aan de Kerkstraat, die vanaf de dikke toren landinwaarts loopt, werd een nieuwe hervormde kerk gebouwd. Aan de meest zuidelijke dwarsstraat, de Grotestraat, verrees een katholieke kerk met bijbehorende pastorie.



Varik rond 1900 (topotijdreis.nl)

Het aantal woningen in de kern is tot na de tweede wereldoorlog beperkt gebleven. De oorspronkelijke lintbebouwing in het dorp is daardoor nog goed herkenbaar.

De dorpskern is in de loop der tijd verschoven van ‘de dikke toren’ naar de ‘viersprong’ Weiweg, Grotestraat, Walgtsestraat en Keizerstraat. Inbreiding heeft plaatsgevonden tussen de Keizerstraat, de Grotestraat, de Molenstraat en de Waalbandijk. Recent heeft woningbouwontwikkeling plaatsgevonden aan de westzijde van de Walgtsestraat.

2.2 Ruimtelijke structuur

Varik ligt aan de Waalbandijk, op de noordelijke oever van de Waal, aan de oostzijde van de gemeente Neerijnen. De Kerkstraat, Molenstraat en Grotestraat verbinden het lint Keizerstraat-Walgtsestraat met de Waalbandijk. De kern Varik wordt gekenmerkt door verspreid liggende bebouwing te midden van weilanden en boomgaarden. Er is sprake van kleinschalige verkaveling.

De bebouwing in het plangebied bestaat grotendeels uit woningen. Langs de Kerkstraat en Keizerstraat komt ook bedrijvigheid voor. Opvallende elementen in het dorp zijn de Rooms-Katholieke kerk met pastorie en dorpschool aan de Grotestraat met daarachter, aan de Korte Stukken, de begraafplaats. In de bocht Waalbandijk/hoek Kerkstraat bevindt zich nog een belangrijk historisch ensemble. Het betreft de Dikke toren, het voormalig schooltje, het voormalig veerhuis en een monumentale woning. Aan de Kerkstraat zijn ook de historisch van belang zijnde openbare dorpschool met kerk aanwezig. De dorpskern bevindt zich rond de kruising Keizerstraat, Grotestraat, Walgtsestraat en Weiweg. Hier bevinden zich het dorpshuis en een aantal bedrijven.



R.K. Kerk aan de Grotestraat en dikke toren aan de Waalbandijk

De bebouwing langs de oude bebouwingslinten kenmerkt zich doordat zij parallel aan de straat staat en afwijkend is in maat en situering (grotere bebouwingskorrel op grotere afstand van de weg). Het betreft voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De verschijningsvorm van de woonbebouwing is hoofdzakelijk traditioneel. Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit één, anderhalf of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of samengestelde kap, zowel haaks op de weg als evenwijdig aan de weg). Opvallend aan de Kerkstraat is dat de perceelsrichting aan de zuidzijde schuin op de weg is. Het profiel van de Molenstraat is vrij smal en heeft het karakter van een woonstraat.

Een aantal karakteristieke boerderijen in het plangebied is omgebouwd voor bewoning. Aan de Molenstraat is nog een kassenbedrijf aanwezig. Op verschillende plekken in de kern zijn nog stukjes boomgaard aanwezig. Tussen de dwarsverbindingen bevinden zich enkele weilanden die vanaf de Waalbandijk goed zichtbaar zijn.



Bebouwing langs de Waalbandijk en aan de Pastoor Roeleveldstraat

De bebouwing die vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw is gerealiseerd kenmerkt zich door bebouwing met een uniform karakter. De bebouwing aan de Achterstraat en in het gebied tussen de Molenstraat, Keizerstraat, Grotestraat en Waalbandijk bestaat uit aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen met twee bouwlagen en een kap die parallel op weg staat. Aan de Doctor D.M. van Londenstraat zijn aaneengebouwde woningen bestaande uit één bouwlaag met kap gerealiseerd. Het uitbreidingsgebied aan de Walgtsestraat bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met twee bouwlagen en een kap.

2.3 Ontsluiting en parkeren

Varik is bereikbaar via de Waalbandijk, die in westelijke richting een verbinding vormt met Heeselt en in noordelijke richting met Ophemert. De Achterstraat vormt aan de noordzijde van het plangebied een verbinding met de Waalbandijk. Vanaf de kern van Varik loopt de Weiweg het buitengebied in. De Waalbandijk heeft tevens een functie als extensief recreatieve route (wandelen en fietsen). De wegen in het plangebied zijn aan te merken als woonstraten binnen de bebouwde kom.

Parkeren vindt bij het merendeel van de woningen plaats op eigen terrein. In het woongebied tussen de Molenstraat, Keizerstraat, Grotestraat en Waalbandijk zijn ook openbare parkeervoorzieningen aangelegd. Daarnaast kan op een aantal locaties in het plangebied worden geparkeerd in het straatprofiel. Er is in Varik geen sprake van geconcentreerde parkeervoorzieningen, wat samenhangt met het ontbreken van verkeersaantrekkende functies.

2.4 Groen en water

Varik is een klein dorp, dat wordt omringd door agrarische gronden in het noorden, westen en zuiden en door de uiterwaarden van de Waal in het oosten. Door de beperkte grootte van de kern is het buitengebied sterk voelbaar en speelt het een belangrijke rol in de beleving van het dorp. Met name de hoger gelegen Waalbandijk is kenmerkend voor het beeld van Varik. Achter de Waalbandijk komen enkele grote groene plekken voor. Deze grasgronden en boomgaarden vormen een karakteristieke begeleiding van de dijk en geven Varik vanaf deze zijde een mooie groene aanblik.

De oorspronkelijke wegen in Varik hebben een landelijk karakter dat wordt bepaald door brede grasbermen, bomenrijen en grote tuinen bij vrijstaande woningen. Met name langs de Grotestraat zijn karakteristieke bomenrijen aanwezig.

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 A-watergangen zijn vanwege hun waterhuishoudkundige functie bestemd als 'Water'.

2.5 Cultuurhistorie en archeologie

2.5.1 Cultuurhistorische waarden

In paragraaf 2.1 is aandacht besteed aan de historische ontwikkeling van Varik. Vanwege de beperkte ontwikkeling van het dorp is de historische structuur in de huidige situatie nog herkenbaar aanwezig. Aan de historische dwarsverbindingen Grotestraat, Molenstraat en Kerkstraat bevinden zich diverse historische panden zoals de openbare dorpsschool met kerk aan de Kerkstraat en de rooms-katholieke kerk met pastorie en dorpsschool aan de Grotestraat met daarachter, aan de Korte Stukken de begraafplaats. In de bocht Waalbandijk/hoek Kerkstraat bevindt zich nog een belangrijk historisch ensemble. Het betreft de Dikke toren, het voormalig schooltje, het voormalig veerhuis en een monumentale woning. Doordat voorliggend bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, worden de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied niet aangetast.

2.5.2 Monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. Hierna is een overzicht opgenomen.

Rijksmonumenten	
Grotestraat 17-19	dorpsschool met onderwijzerswoning
Grotestraat 21	R.K. kerk
Grotestraat 23	pastorie
Grotestraat 21 + 23	2 gepleisterde bruggen
Kerkstraat 14	voormalige school
Kerkstraat 16	Hervormde kerk (vanwege de preekstoel)

Waalbandijk 12	woning
Waalbandijk 14	toren van de voormalige parochiekerk

Gemeentelijke monumenten	
Grotestraat 12	woning (voormalige boerderij)
Grotestraat 24	woning (voormalige boerderij)
Keizerstraat 3	woning (voormalige boerderij)
Keizerstraat 29	woning (voormalige boerderij)
Keizerstraat/Walgtsestraat	zonnewijzer
Kerkstraat bij 1	brandspuithuisje
Kerkstraat naast 1	begraafplaats
Kerkstraat 12	woning
Kerkstraat 16	kerk
Molenstraat 3	woning
Molenstraat 6	woning (voormalig gemeentehuis)
Waalbandijk 8	veerhuis
Waalbandijk 16	woning (voormalige boerderij)
Waalbandijk 24	woning
Waalbandijk 26	woning
Walgtsestraat bij 10	gracht
Weiweg bij 10 en 14	gracht

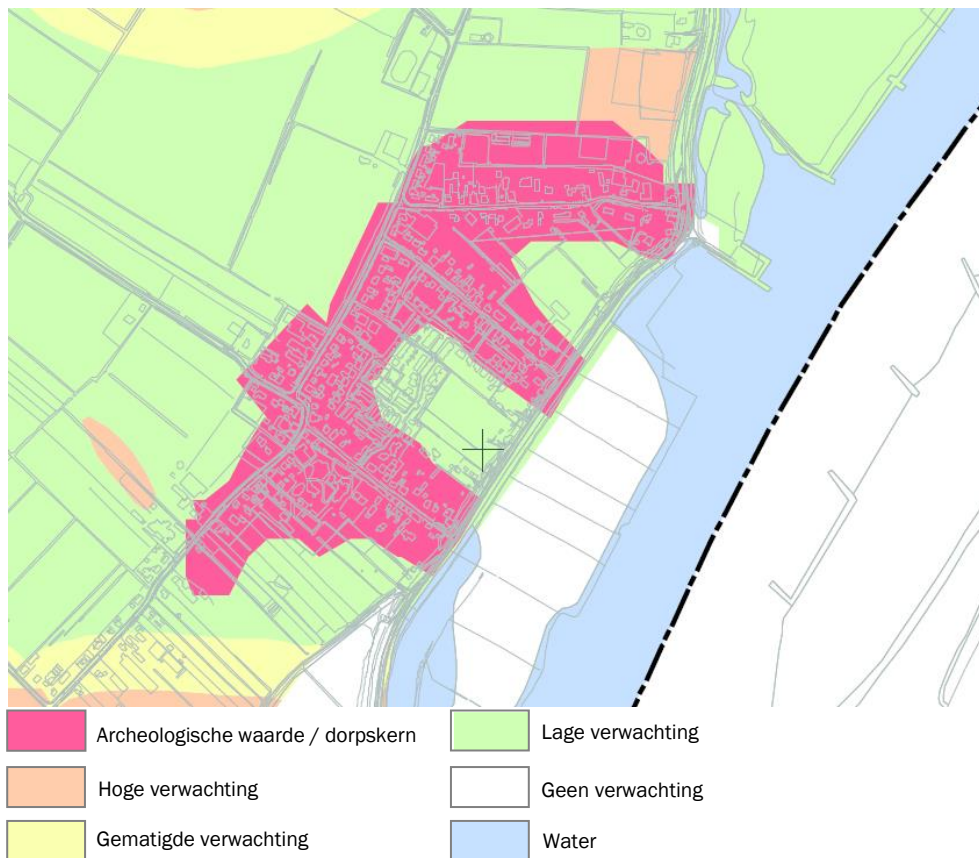
De in het plangebied aanwezige rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn aangeduid op de verbeelding. Deze aanduiding heeft uitsluitend een signaleringsfunctie; in de regels bij het bestemmingsplan is geen planologische bescherming opgenomen. Rijksmonumenten worden namelijk al beschermd via de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

2.5.3 Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart 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 aangegeven 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 oorspronkelijke bebouwingslinten Keizerstraat, Walgtsestraat, Kerkstraat, Molenstraat en Grotestraat aangeduid als 'archeologische waarden/dorpskern'. Het gebied eromheen heeft een lage archeologische verwachting. In gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, en zelfs in gebieden zonder archeologische verwachting, is het 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 tweetal 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 omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Neerijnen

Het bestemmingsplan 'Kern Varik' kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1 (archeologische waarde/ dorpskern): bouwverbod en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken groter dan 100 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 komen voornamelijk woningen voor en een aantal voorzieningen en bedrijven. In de loop der jaren zijn met name (agrarische) bedrijven uit Varik verdwenen om plaats te maken voor woningen. 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 vrijstaande, halfvrijstaande en aangebouwde woningen voor. De vrijstaande woningen, deels in de vorm van voormalige boerderijen, komen vooral voor langs de oude bebouwingslinten.

Agrarische bedrijven

Aan de Molenstraat 4 is een bloemteeltbedrijf gevestigd. Op het perceel Walgtsestraat 21 is een potplantenkwekerij aanwezig. Verder komen in het plangebied geen agrarische bedrijfsvestigingen voor. Twee voormalige agrarische bedrijven aan de Kerkstraat maken plaats voor woningbouw. Een deel van de gronden in het plangebied is agrarisch in gebruik.

Bedrijven, detailhandel en horeca

Rondom de Keizerstraat bevindt zich een aantal bedrijven. Op het perceel Keizerstraat 13 is een garagebedrijf gevestigd en aan Keizerstraat 2 een bedrijf in spuittechnieken. Daarnaast vindt op het perceel Keizerstraat 23 reparatie van fietsen plaats en is op het perceel Keizerstraat 24 een winkel in machines gevestigd. Op het perceel Grotestraat 24 is een grafische vormgever/uitgever aanwezig. Aan Keizerstraat 4, 6 en 25 waren twee detailhandelsbedrijven gevestigd, de panden zijn momenteel niet meer als zodanig in gebruik, maar worden in de toekomst mogelijk weer gebruikt voor detailhandel. Aan de Walgtsestraat 8 is een schildersbedrijf met winkel gevestigd. Aan de Kerkstraat is een autoservicebedrijf gevestigd en ook Kerkstraat 26 heeft een bedrijfsfunctie. Op het perceel Molenstraat 23 bevindt zich een klusbedrijf. In het voormalige veerhuis aan Waalbandijk 8 is een horecabedrijf gevestigd en aan de Grotestraat 18 is een cafetaria aanwezig.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de Grotestraat bevindt zich een Rooms-Katholieke kerk met pastorie. Aan Kerkstraat 16 is de hervormde kerk gevestigd.

De voormalige parochiekerk met dikke toren aan Waalbandijk 14 is niet meer als zodanig in gebruik. Achter het pand bevindt zich een begraafplaats. Ook bij de kerk aan de Grotestraat is een begraafplaats aanwezig. Op het perceel Walgtsestraat 8 bevindt zich het dorpshuis en op het perceel Walgtsestraat 26 zijn een basisschool en een peuterspeelschool aanwezig.

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. 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 buitendijks gelegen gronden ten westen en 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.

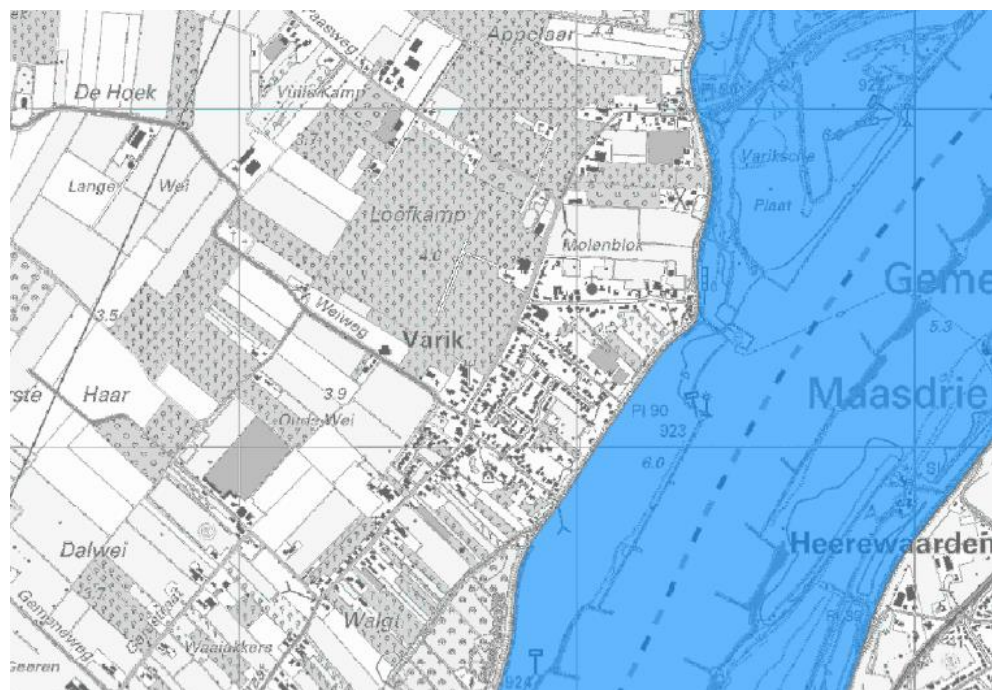
In artikel 2.4.3 van het Barro is bepaald dat bestemmingsplannen in een rivierbed alleen nieuwe bestemmingen mogen aanwijzen als:

- 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.

Kleine delen van de uiterwaarden van de Waal liggen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. 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 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.



Stroomvoerend regime
Uitsnede kaart Beleidslijn grote rivieren

Het waterbergend rivierbed betreft de gronden die dienen voor de berging en/of afvoer van extreem hoge afvoeren.

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 'Kern Varik' heeft slechts betrekking op een zeer klein deel van de uiterwaarden en maakt in de uiterwaarden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Toetsing aan de beleidsregels voor de grote rivieren is daarom niet nodig.

3.1.4 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 Culmborgerwaard 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.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is ingegaan op de historische ontwikkeling van Varik en op de cultuurhistorische waarden in het plangebied en de directe omgeving. Ook is aangegeven hoe de aanwezige waarden worden beschermd.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn twee hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, met als hoofdthema's:

- Divers Gelderland - regionale verschillen en regionale identiteit;
- Dynamisch Gelderland - ambities op ruimtelijk-economisch vlak, waaronder wonen, werken en mobiliteit;
- Mooi Gelderland - bescherming en ontwikkeling van Gelderse kwaliteiten als cultuurhistorie, natuur, water en ondergrond.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (aantonen van de behoefte, afwegen van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, motiveren bereikbaarheid)

De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie streeft ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen, onder andere door een verandering van aanbod-gestuurd bouwen in vraaggestuurd bouwen. Voor woningbouw geldt dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift in de Omgevingsvisie van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe bebouwing staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal.

De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en zoekzones zoals opgenomen in het Streekplan 2005. Voor de bepaling van de begrenzing van het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de definitie daarvoor uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt, die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. In ieder bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden:

- trede 1: is er een regionale behoefte (bijvoorbeeld vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen of het Kwalitatief Woonprogramma);
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- trede 3: zoek een locatie die passend ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast, aangezien op die niveaus de samenhang tussen de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties kan worden beschouwd. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bestaande niet benutte bouwtitels zijn overgenomen uit de vigerende plannen. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld op 24 september 2014. In de verordening heeft de provincie regels gesteld voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van artikel 2.2.1.1 van de omgevingsverordening, mogen in een bestemmingsplan slechts nieuwe woonlocaties worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma of de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Op dit moment is dat het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 van kracht en zijn op grond van een woningbehoefteprognose afspraken gemaakt tussen de provincie Gelderland en de gemeente Neerijnen.

In de omgevingsverordening zijn ook het Gelders Natuurnetwerk (GNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) en de zogenaamde Groene Ontwikkelingszone (GO) vastgelegd. De uiterwaarden van de Waal, aan de oostzijde van het plangebied, zijn aangewezen als GNN en als GO. In het plangebied van dit bestemmingsplan liggen geen gronden die deel uitmaken van het GNN of de GO. In de verordening is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen het GNN geen nieuwe functies mogelijk maakt. Op gronden gelegen binnen de GO mogen geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen het GNN en de GO.

Het plangebied is aangewezen als 'verwevingsgebied – niet grondgebonden veehouderij'. Ter plaatse van deze aanduiding is nieuwvestiging van niet – grondgebonden veehouderijbedrijven niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen veehouderijen mogelijk. Het plangebied is tevens aangewezen als 'glastuinbouw in overige gebieden' met een verbod voor hervestiging, nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande glastuinbouw.

Het plangebied ligt niet binnen een waardevol landschap, waarvoor beschermende regels gelden ingevolge de Omgevingsverordening, of binnen een milieubeschermingsgebied (zoals een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied).



Uitsnede kaart Regels Natuur Omgevingsverordening Gelderland

3.2.3 Woonvisie Gelderland en Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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.

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 Rivierland. 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.

Om concreet in beeld te brengen hoeveel woningen in de gemeente Neerijnen moeten worden toegevoegd in de komende jaren, is een woningbehoefteonderzoek verricht, op basis waarvan afspraken met de provincie omtrent het woningbouwprogramma zijn gemaakt.

3.2.4 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.

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 bouw pakket 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 ooibossen, 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 (erfplanting, hoogstamboomgaardjes, hagen) is van belang. Enige verdichting van het landschap is, buiten de komgronden en de uiterwaarden, in veel gevallen acceptabel.

3.3 Gemeentelijk beleid

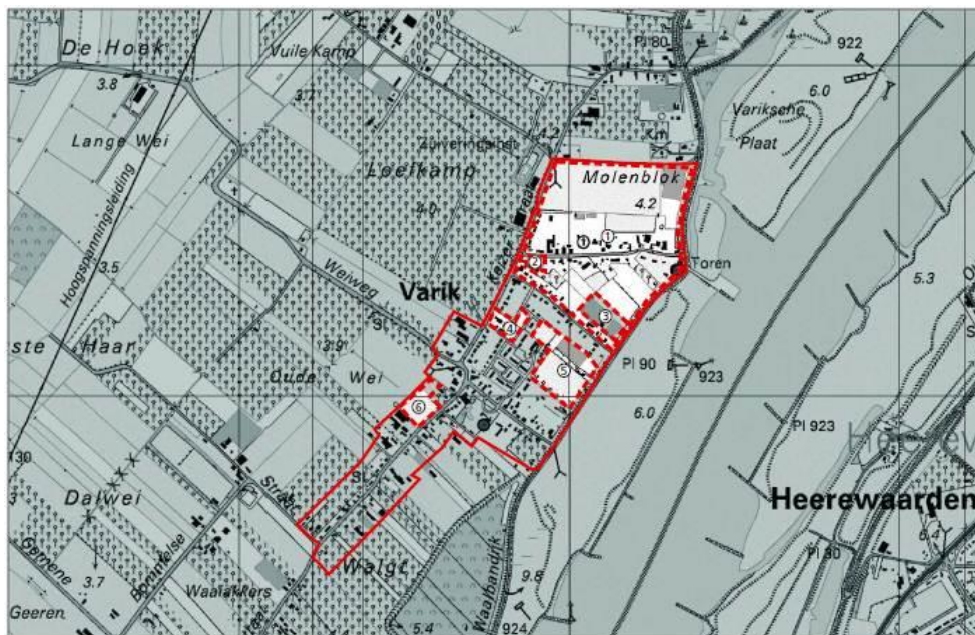
3.3.1 Visie Wonen en Werken 2002-2011

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.

In Varik is de kenmerkende en aantrekkelijke structuur van afwisselend bebouwing en open groene plekken tussen de dorpskern en de dijk herkenbaar. Achter de Waalbandijk komen enkele grote groene plekken voor. Deze grasgronden en boomgaarden vormen een karakteristieke begeleiding van de dijk en geven Varik vanaf deze zijde een mooie groene aanblik. Deze plekken komen vanwege deze kwaliteit niet in aanmerking voor grootschalige opvulling met woningbouw.

In totaal is (was) er in de periode van 2002 tot 2014 voor Varik een woningbehoefte van 94 woningen. In de fasering, die onderdeel uitmaakt van het plan, zijn in Varik zes locaties opgenomen die in aanmerking kunnen komen voor de ontwikkeling van woningbouw en/of andere functies.

- 1 groene onbebouwde ruimte tussen Waalbandijk en kern;
- 2 fruithandel hoek Kerkstraat/Keizerstraat;
- 3 kassen/ melkveehouder grenzend aan Molenstraat/ Kerkstraat;
- 4 plein en weiland aan Meester van Daalenstraat/ Heblystraat;
- 5 't Rot uitbreiding zuidzijde;
- 6 gebied aan Walgtsestraat.



Kaart ontwikkelingslocaties (Visie Wonen en Werken)

Voor locatie 1 is aangegeven dat de groene open plekken achter de Waalbandijk met grasgronden en boomgaarden een karakteristieke begeleiding vormen van de dijk en Varik vanaf deze zijde een mooie groene aanblik geven. Deze plekken komen vanwege deze kwaliteit niet in aanmerking voor grootschalige opvulling met woningbouw. Daar waar sprake kan zijn van sanering van kassen of storende bedrijvigheid binnen deze gebieden, behoort herinvulling met woningbouw tot de mogelijkheden. De ruimtelijke kwaliteit dient met de ontwikkeling te worden verbeterd. Voor locatie 2 is een wijzigingsplan vastgesteld voor de realisering van 6. woningen. Het wijzigingsplan is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. Op locatie 3 (kassencomplex) is herontwikkeling mogelijk in de vorm van sloop van de kassen en daarvoor in de plaats de bouw van 12 woningen. Voor locatie 4 is een herzieningsplan opgesteld voor de realisering van 2 woningen. Ook dit plan is in voorliggend bestemmingsplan verwerkt. Locatie 5, woningbouwlocatie 't Rot, ten zuiden van de Molenstraat is inmiddels ontwikkeld. Ook locatie 6, het gebied ten westen van de Walgtsestraat, is grotendeels ontwikkeld. De bestaande bouwtitels zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In de Visie Wonen en Werken is geconcludeerd dat bouwlocatie 't Rot genoeg bouw mogelijkheden bood voor de afgelopen jaren. Kansen voor verdichting zijn er op de locatie Meister van Daalenstraat/Heblystraat. Overige sanerings- en herstructurerings mogelijkheden (kassen en fruithandel, mede in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling - locaties 3 en 6) kunnen op termijn ruimte bieden. Tenslotte is verdichting van het lint op sommige plaatsen mogelijk.

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 Varik (deel 1 Structuurvisie Neerijnen 2020)

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

- Varik heeft een woningbouwopgave van 41 woningen. De provinciale zoekzone voor wonen is reeds in ontwikkeling. Er dient in Varik nog ruimte te worden gevonden voor de ontwikkeling van de opgave. Er zijn binnen Varik mogelijkheden voor inbreiding. Onderzocht moet worden of deze voldoende zijn voor de hele opgave.
- Voor het opnemen van een extra zoekzone voor wonen is medewerking van de provincie nodig (aanpassing omgevingsverordening).
- De zoekzones voor landschappelijke versterking zullen in de structuurvisie nader moeten worden geconcretiseerd.

- Rond het stedelijk gebied van Varik liggen verschillende stiltegebieden. Bij de uitwerking van de zoekzone voor landschappelijke versterking en voor de woningbouwopgave moet hiermee rekening worden gehouden.
- Het buitendijks gebied bij Varik is aangewezen als Natura 2000-gebied. Bij de uitwerking van de zoekzone voor landschappelijke versterking en voor de woningbouwopgave moet hiermee rekening worden gehouden.
- Aandachtspunt is de reservering voor een dijkverlegging tussen Varik en Heesselt (Waalweelde project 30).
- Voor de structuurvisie is de bovenplanse wateropgave een belangrijk ingrediënt.

3.3.3 Woningbehoeftenonderzoek

De gemeente Neerijnen heeft samen met De Kernen en De Goede Woning Neerijnen in 2011 een woningbehoeftenonderzoek laten uitvoeren. Daarmee is de basis gelegd voor de woningbouwprogrammering, de inbreng in de regionale verdeling van de woningproductie en het beleid van de gemeente en 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. Voor de kern Varik worden in het woonbehoeftenonderzoek de volgende conclusies getrokken:

Bevolking

- Ook al wordt in Varik gebouwd voor de lokale behoefte, toch zal het bevolkingsaantal niet of nauwelijks meer toenemen en zeker na het jaar 2030 gaan krimpen.
- De leeftijdsverdeling ligt in Varik ongeveer op het gemeentelijk gemiddelde. Alleen het aandeel jongeren ligt wat lager en het aantal 65+-ers wat hoger.

Woningbehoefte

- De woningvoorraad bestaat vrijwel geheel uit (half)vrijstaande woningen in het koopsegment en lijkt in beginsel dus niet erg toegesneden op de vergrijzingstenden.
- Niettemin ligt de verhuisgeneigdheid onder het gemeentelijk gemiddelde.
- De verhuisgeneigden kennen een zeer grote kernbinding en voelen zich niet gebonden aan de rest van de gemeente. Wel wil een aanzienlijk deel de gemeente verlaten.
- De daling van de gemiddelde woningbezetting zorgt nog voor een (zij het beperkte) behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad:
 - 2010-2020: + 40;
 - 2020-2030: + 20.
- De nieuwbouw zal zich met name op de huursector moeten richten en dan op het nultredensegment. Ook in de koopsector lijkt er enige behoefte aan grondgebonden nultredenwoningen (patiobungalows). Daarnaast is er ook duidelijk belangstelling voor vrije kavels.

Prognose woningbehoefte en afstemming met provincie

Voor de hele gemeente Neerijnen is een prognose gemaakt, die een lichte toename van de bevolking en een toename van het aantal huishoudens met 560 stuks laat zien in de periode tot 2020. In de periode 2020-2030 wordt nog een toename met 360 huishoudens voorzien. Om te voorzien in de lokale woningbehoefte (migratiesaldo 0) dienen in de periode tot 2020 dus 560 woningen te worden toegevoegd.

Eind 2011 zijn regionale afspraken gemaakt met de provincie Gelderland over het maximaal aantal toe te voegen woningen per gemeente tot 2020. Voor Neerijnen heeft de provincie het Woningbehoefteonderzoek als uitgangspunt gehanteerd. Uitgaande van 30% extra capaciteit in verband met planuitval, mogen in de gemeente Neerijnen tot 2020 730 woningen worden toegevoegd. Dit woningbouwaantal vormt de basis voor de gemeentelijke Woonvisie 2012-2020.

3.3.4 Woonvisie 2012-2020

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2012-2020 vastgesteld. De woonvisie is een vervolg op de in 2010 vastgestelde woonvisie, die met zijn groei-doelstelling onvoldoende inspeelde op de huidige maatschappelijke, bestuurlijke en economische context. Het woningmarktonderzoek dat in 2011 is verricht (en dat uitgangspunt was voor de programmeringsafspraken met de provincie Gelderland), vormt de basis voor de Woonvisie 2012-2020. De Woonvisie rust op vier uitgangspunten:

- 1 behoud van de identiteit en het rustieke en landelijke karakter van de gemeente;
- 2 voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in de gemeente willen wonen;
- 3 afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van de koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context;
- 4 beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en Woningbouwvereniging De Goede Woning Neerijnen.

Centraal in de woonvisie staat de vraag hoe een beter evenwicht kan worden gevonden tussen het huidige planaanbod en de verwachte vraag. De gemeentelijke planvoorraad is qua aantal voldoende om de met de provincie afgestemde vraag (730 woningen tot 2020) te accommoderen. Kwalitatief passen veel plannen echter niet bij de huidige marktsituatie, terwijl de verdeling over de dorpen ook niet optimaal is. Uit een analyse van het huidige planaanbod is gebleken dat circa 440 van de woningen binnen de huidige planvoorraad passen of passend zijn te maken in de markt tot 2020. Om de 730 woningen te halen, zouden geschikte plannen/locaties voor 290 woningen moeten worden toegevoegd of zouden plannen die eigenlijk pas na 2020 nodig zijn, naar voren moeten worden getrokken. Omdat dit zou leiden tot het (in beperkte mate) bouwen van meer woningen in Haaften, Waardenburg en Ophemert dan in de periode tot 2020 nodig is, wordt dat op dit moment niet wenselijk geacht. De prioriteit ligt daarom bij de passende/passend te maken plannen met een totaal van 440 woningen. Voor de overige woningen wordt ingespeeld op planwijzigingen en beschikbaar komende locaties.

De resultaten van dit proces worden periodiek gezien en leiden dan mogelijk tot aanpassing van de woningbouwprogrammering.

De 440 woningen die prioriteit hebben, zijn verdeeld over de kernen Ophemert, Haafden, Waardenburg/Tuil, Varik en Hellouw. In Varik is de bouw van 55 woningen op de locatie Molenblok op de lijst opgenomen, 9 woningen op de ruimte-voor-ruimte locatie Laponder (ten westen Walgtsestraat) en 6 woningen aan de Dr. D.M. van Londenstraat ('t Rot 2^e fase). Kwantitatief beschikt Varik over een ruim passend planaanbod, kwalitatief echter niet. Het is met name het plan Molenblok dat niet in de behoefte voorziet en dus een herprogrammering behoeft. Het plan 't Rot 2e fase past wel goed, maar is te beperkt van omvang. Indien herprogrammering van het plan Molenblok niet mogelijk zou blijken, zal het onder de huidige marktomstandigheden geen afzet vinden en dus gefaseerd worden. Voor de kortere termijn zal dan moeten worden gezocht naar andere planmogelijkheden.

De locatie Molenblok maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. De bouwtitels op de locaties Laponder en 't Rot 2^e fase zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn niet overgenomen omdat het voor deze locaties onbekend is wanneer deze ontwikkeld zullen worden en daarmee niet in de projectenlijst zijn opgenomen. Het bestemmingsplan past hiermee binnen de kwantitatieve kaders van de Woonvisie 2012-2020.

3.3.5 Uitwerking Woonvisie

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad de Uitwerking Woonvisie vastgesteld. Deze uitwerking was nodig, aangezien in de Woonvisie 2012-2020 weliswaar de woningbouwplannen zijn geprioriteerd, maar geen duidelijkheid is geboden over wat met bestaande en nieuwe plannen moet gebeuren en geen beleidsmatige keuze is gemaakt. Daarnaast is gesteld dat de woningdifferentiatie en plancapaciteit/fasering niet goed matcht met de (onderzochte) behoefte. In de Uitwerking Woonvisie is per kern de behoefte aangegeven en zijn de relevante plannen beschreven. Vervolgens zijn scenario's voor woningbouw tot 2020 in beeld gebracht.

Voor Varik is aangegeven dat het aantal huishoudens zal toenemen met 40 tot het jaar 2020 en daarna nog met 20 tot het jaar 2030 (totale toename van 60). De ontwikkeling Walgtsestraat is bijna afgerond. Op de locatie 't Rot gaat nog een zestal huurwoningen worden gebouwd. De ontwikkeling Molenblok moet nog worden gerealiseerd. Er is tevens aangegeven dat in het bestemmingsplan 'Kern Varik 2004' wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor in totaal 44 woningen. Deze woningen zijn niet opgenomen in de planningslijst en derhalve niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Uitzondering hierop is de hoek Kerkstraat/ Keizerstraat waarvoor een wijzigingsplan dat voorziet in 6 woningen, is vastgesteld.

In de Uitwerking Woonvisie zijn drie scenario's beschreven:

- 1 bouwen in elk dorp conform behoefte: elk dorp mag uitbreiden, wat leidt tot schrappen/fasering van een aantal plannen op de prioriteitenlijst;

- 2 drie-kernenbeleid: clustering van woningen (en voorzieningen) in de drie hoofdkernen Haaften, Waardenburg en Ophemert, waar in dat geval meer mag worden gebouwd dan de eigen behoefte, zodat het voorzieningenniveau in stand kan blijven;
- 3 drie-kernenbeleid plus: clustering van woningbouw in drie clusters rond de hoofdkernen, waarbij woningbouw bedoeld is voor opvang van de behoefte binnen de clusters, maar ook van behoefte buiten de clusters. De volgende clusters ('pluskernen') worden onderscheiden: Haaften/Hellouw, Waardenburg/Tuil en Ophemert/Varik.

De gemeenteraad heeft - mede gezien het eerder ingezette drie-kernenbeleid - besloten om te kiezen voor scenario 3. Een en ander betekent dat de bestaande plannen binnen de 'pluskernen' doorgang kunnen vinden, en dat met woningbouw in de overige kernen zeer terughoudend wordt omgegaan.

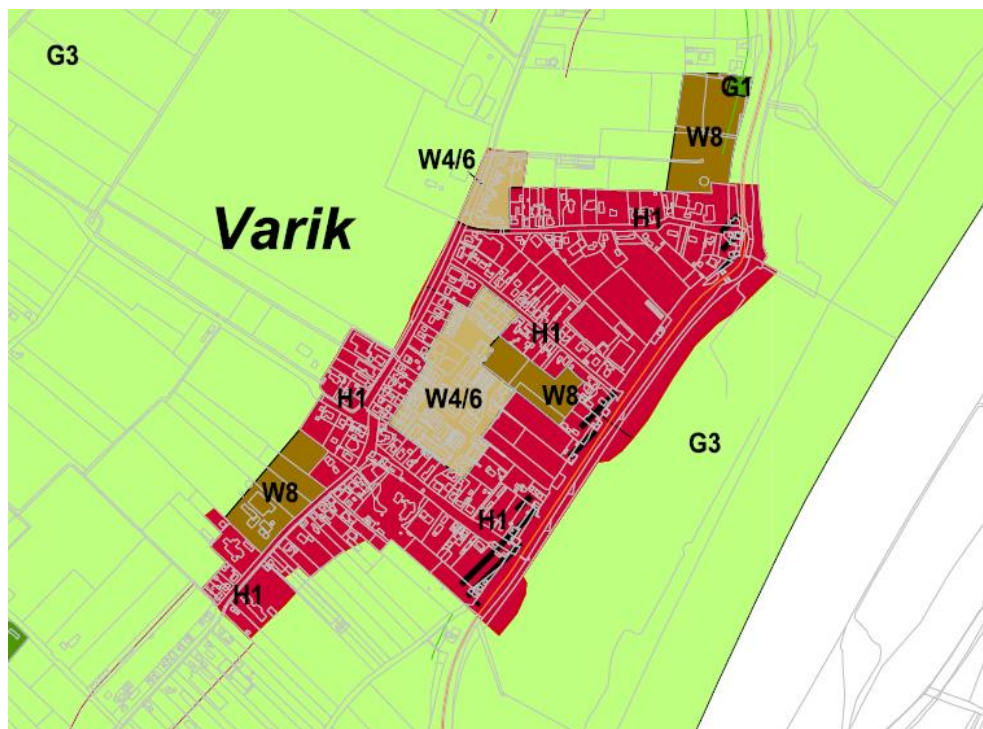
3.3.6 Erfgoedverordening Neerijnen

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. De monumenten in het plangebied zijn op de verbeelding aangeduid ter signalering. Bescherming vindt plaats op basis van de erfgoedverordening.

3.3.7 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);
- woonwijken in traditionele blokverkaveling (W4/6);
- thematische uitbreidingswijken (W8).



Kaart gebiedstypen (Welstandnota 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 de bebouwing tussen de Keizerstraat, Molenstraat, Grotestraat en Waalbandijk geldt welstandsniveau 2. De meest recente uitbreidingsgebieden aan de Achterstraat, ten westen van de Walgtsestraat en Meester van Daalenstraat vallen binnen welstandsniveau 3.

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 geluidsgevoelige 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.

Aan de Molenstraat 4 is een bloemteeltbedrijf gevestigd en op het perceel Walgtsestraat 21 is een potplantenkwekerij aanwezig. Rond het plangebied, in het buitengebied, zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. 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

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten.

Op het perceel Keizerstraat 13 is een garagebedrijf gevestigd en aan Keizerstraat 2 een bedrijf in spuittechnieken. Daarnaast vindt op het perceel Keizerstraat 23 reparatie van fietsen plaats en is op het perceel Keizerstraat 24 een winkel in machines gevestigd. Aan de Walgtsestraat 8 is een schildersbedrijf met winkel gevestigd. Aan de Kerkstraat is een autoservice bedrijf gevestigd en ook Kerkstraat 26 heeft een bedrijfsfunctie. In het voormalige veerhuis aan Waalbandijk 8 is een horecabedrijf gevestigd en aan de Grotestraat 18 is een cafetaria aanwezig.

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. Alle bedrijven binnen het plangebied vallen in milieucategorie 1 of 2. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' en 'Gemengd' is daarom de vestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. In de bijlage van de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen met bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

4.4 Externe veiligheid

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

Voor de toepassing van het externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerreinen en landelijk gebied. Risicobronnen en (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden zoveel mogelijk gescheiden. In woongebieden en in landelijk gebied worden daarom geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Gebiedseigen en functiegerelateerde bedrijven met een beperkte risicobelasting kunnen eventueel gemotiveerd worden toegestaan.

4.4.2 Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt 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 ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.4.3 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.

4.4.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Wegen en spoorwegen

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 plangebied geen bedrijven zijn gevestigd waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen in de directe omgeving van het plangebied zeer beperkt. Hierdoor is geen sprake van relevante risico's. Het plangebied ligt niet binnen een afstand van 200 meter van een (snel)weg of spoorlijn die is opgenomen in het Basisnet Weg of het Basisnet Spoor.

Vaarwegen

Ten oosten van het plangebied ligt de Waal. De Waal is opgenomen in bijlage 3 van de Regeling Basisnet en maakt dus deel uit van het Basisnet Water. Het Basisnet is juridisch verankerd in het Bevt.

Plaatsgebonden risico

Voor de vaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Water mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de oeverlijn niet hoger zijn dan 10^{-6} per jaar. Bij volledige invulling van de in het Basisnet geboden gebruiks-/ risicoruimte zou de PR 10^{-6} contour dus op de oeverlijn liggen. In de praktijk zal deze waarde echter nooit worden gehaald. Uitgaande van reële verwachtingen ten aanzien van de groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zal de risicoruimte namelijk niet volledig worden opgevuld. Bovendien is de oeverlijn bij veel vaarwegen wisselend (afhankelijk van de waterstand) en kronkelend en ligt deze op wisselende afstanden van het midden van de vaarweg. Dat betekent dat de risicoruimte die op vaarwegen beschikbaar is, het kleinste is in het fysiek smalste deel van de vaarweg. Bij een maximale toename van een vervoer zal de PR 10^{-6} contour op die plek het eerste de oever raken. Omdat de risicocontour vervolgens niet verder mag toenemen, zal de PR 10^{-6} contour op de overige (bredere) delen van de vaarweg de oever niet bereiken, maar op het water blijven.

Op grond van het Basisnet Water kan de PR 10^{-6} contour vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Waal dus nooit tot in het plangebied reiken: op de oeverlijn mag de waarde van het plaatsgebonden risico immers nooit meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen beperkingen op voor voorliggend bestemmingsplan. Met een plasbrand hoeft geen rekening te worden gehouden, aangezien een eventuele plasbrand, zelfs bij extreem hoge waterstanden, wordt gestuit door de Waalbandijk.

Groepsrisico

Omdat het plangebied binnen een afstand van 200 meter van (de uiterwaarden van) de Waal ligt, geldt op grond van artikel 8 lid 1 van het Bevt een verplichting om het groepsrisico te verantwoorden. Daarbij moet worden ingegaan op de huidige en toekomstige personendichtheid, de hoogte van het groepsrisico, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico en de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico. Op grond van artikel 8 lid 2 kan deze uitgebreide verantwoording achterwegen blijven als het groepsrisico zowel in de huidige als in de toekomstige situatie lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde of als het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In dat geval dient op grond van artikel 7 van het Bevt in de toelichting wel te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding en bestrijding/beperking van een ramp op de vaarweg en op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen als zich een ramp voordoet.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) zijn vuistregels opgenomen om de hoogte van het groepsrisico te bepalen. De Waal valt in bevaarbaarheidsklasse 6 (CEMT-klasse 6). Voor deze vaarwegen geldt als eerste vuistregel dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nooit wordt overschreden.

Als tweede vuistregel geldt dat de waarde van 10% van de oriëntatiewaarde mogelijk wordt overschreden als binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 personen/hectare en als het aantal transporten LT2 en GT3 meer bedraagt dan 1.000 per jaar. Op grond van bijlage 3 van het Basisnet water kan worden geconcludeerd dat het aantal transporten LT2 op de Waal 0 bedraagt. Het aantal transporten GT3 bedraagt 196. Het aantal van 1.000 transporten per jaar wordt dus bij lange na niet gehaald. Bovendien is de personendichtheid beperkt. Uitgaande van een (dorpse) woningdichtheid van 25 woningen per hectare en gemiddeld 2,5 personen per woning, bedraagt de personendichtheid 62,5 personen/hectare, waarmee het aantal van 500 personen/hectare niet wordt gehaald. Geconcludeerd kan worden dat de hoogte van het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, er is op basis van het bestemmingsplan dus geen verhoging van het groepsrisico aan de orde. Op grond van artikel 8 lid 2 van het Bevt is een (uitgebreide) verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de mogelijkheden voor bestrijding van een ramp op de Waal of op de bereikbaarheid van de rivier. In het plangebied zelf zijn, ook gezien de afstand tot de Waal, voldoende mogelijkheden voor bestrijding/beperking van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een ramp.

4.4.5 Leidingen

Binnen het plangebied liggen geen leidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.4.6 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgedebied van een Bevi-inrichting, een weg waarover structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. 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 betekenende 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 'Kern Varik' heeft een conserverend karakter en maakt geen relevante 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 Riviereengebied. Het bevat ondermeer maatregelen om ervoor te zorgen dat er voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit beschikbaar is.

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

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kades 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.

4.7.3 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 zijn het waterbeleid van gemeente en waterschap op elkaar afgestemd en is gewerkt aan samenwerking.
- 2 Een analyse van het waterbeheer en het watersysteem. Dit is uitgevoerd aan de hand van uitgevoerde studies naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie en de waterketen, inventarisatie van praktijkknelpunten en gesprekken met veldmedewerkers. Het resultaat van de analyse bestaat uit overzichten van kansen en knelpunten van het watersysteem en de waterketen. De analyse is per kern uitgevoerd.
- 3 Een concreet uitvoeringsprogramma, thematisch en per kern geordend, waarin concrete maatregelen voor Neerijnen zijn opgenomen, met een planning, taakverdeling en financiering. Daarnaast is aangegeven welke prioriteit de verschillende projecten hebben, vanuit wetgeving, samenwerking en ondersteuning en beheer.

In het waterplan zijn de volgende kansen en knelpunten van het watersysteem en de waterketen in de kern Varik weergegeven.

Situatie

Het watersysteem van Varik bestaat uit een stelsel van over het algemeen smalle sloten verbonden door een hoofdafvoer (A-watergang). De waterafvoercapaciteit van het stelsel is beperkt en kwetsbaar voor achterstallig onderhoud. In de watergang langs de Walgtsestraat/ Donkerstraat wordt teveel opstuwning bij de duikers berekend, dit komt vooral door de grote hoeveelheid duikers. Dit wordt in de praktijk herkend, in het bijzonder bij veel kwel. De kwel achter de dijk bij Varik is bij hoge rivierwaterstanden fors. Het berekende bergingstekort in de kern Varik wordt nu afgewenteld naar het landelijk gebied. Bij T=100+10% is er geen wateropgave voor Varik.

Echter, het knippen van afvoer door een debietregulerend kunstwerk is lastig, omdat dit verder bovenstrooms in de A-watergang langs de Walgtsestraat/ Donkerstraat weer tot problemen kan leiden. De ecologische kwaliteit van de waterlopen is matig tot zeer slecht; water- en oevervegetaties zijn slecht ontwikkeld. Er zijn geen negatieve overstorten bekend.

Kansen

Om afwenteling te minimaliseren kan een aantal waterlopen worden verbreed. Dit betekent ook een stimulans voor het ecologisch functioneren van de waterlopen en een betere waterkwaliteit na overstorten. Het vervangen van alle duidkers in de Walgtsestraat/ Donkerstraat niet haalbaar, omdat het er te veel zijn. Een subsidiemogelijkheid kan beschikbaar worden gesteld voor particulieren met een krappe duiker aan deze weg. Ook kan meer dan standaard cyclisch baggeren tot reductie van opstuwing zorgen. Een grondwateronderzoek ten behoeve van het bepalen van de juiste lokale maatregelen is wenselijk.

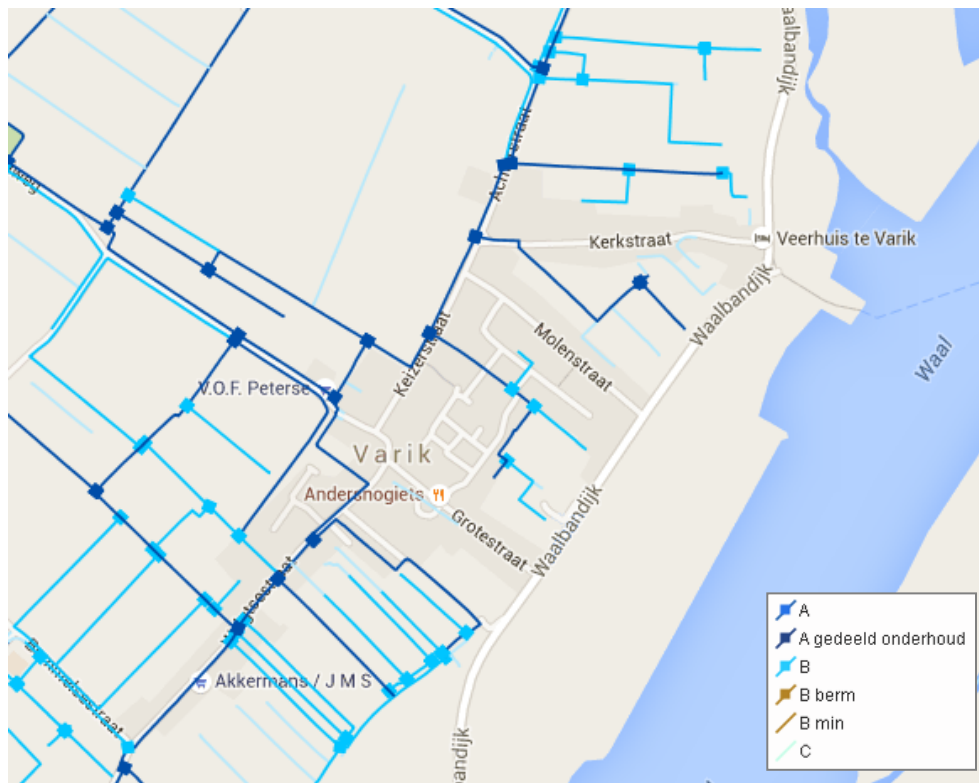
Maatregelen

- grondwateronderzoek kwelopstuwing duikers;
- verbreden en herinrichten watergangen ten behoeve van de waterkwaliteit;
- onderzoeken functioneren wadi 't Rot;
- opnemen duiker van Grotestraat naar Walgtsestraat in legger;
- uitvoeren onderzoek waterkwaliteitsspoor bij probleemsituaties of berekende knelpunten;
- monitoringsproject overstorten.

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. 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. 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.

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.



Watergangen in het plangebied (legger Waterschap Rivierenland)

4.7.5 Waterkeringen

Het Waterschap maakt onderscheid in twee typen waterkeringen: primaire waterkeringen en regionale waterkeringen. De Waalbanddijk 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 omgevingsvergunningstelsel 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.



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 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, slijkige 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 het bestaande gebruik vast. 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 liggen geen leidingen die een planologische bescherming behoeven.

5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kern Varik' 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/ afwijkingen zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in dit bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel is het gewenst om de levendigheid en leefbaarheid van Varik te vergroten. Daarom worden in het centrum van Varik naast de bestaande voorzieningen meer nieuwe voorzieningen toegestaan.

In paragraaf 5.2 wordt van de bestaande functies per functie aangegeven welke keuzes er zijn gemaakt. In paragraaf 5.3 zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beschreven binnen de nieuwe bestemming 'Gemengd' en in paragraaf 5.4 wordt kort op ingegaan op de meegenomen, reeds vergunde, ontwikkelingen.

5.2 Beheer

Voor de aanwezige functies in het plangebied zijn passende bestemmingen opgenomen. Hierna wordt per functie aangegeven waarom voor de bijbehorende 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.

5.2.1 Agrarisch

De agrarische gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch'. Voor de agrarische bedrijven binnen het plangebied (Molenstraat 4 en Walgtsestraat 21) zijn daarbij de bestaande (gebruiks- en bouw)rechten gerespecteerd.

5.2.2 Bedrijf

In het plangebied komt een aantal bedrijven voor. De aanwezige bedrijven vallen in milieucategorie 1 of 2. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Zwaardere bedrijvigheid is niet wenselijk.

Binnen de woonbestemming vinden kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft kantoorruimtes en praktijkruimten aan huis. 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.

5.2.3 Detailhandel

Binnen het plangebied is een winkel in machines gevestigd. Aan Keizerstraat 4 en 6 waren twee detailhandelsbedrijven gevestigd, maar de panden zijn niet meer als zodanig in gebruik. Het is wenselijk dat de mogelijkheid blijft bestaan detailhandel te vestigen in de kern. De bestaande winkel en de twee voormalige detailhandelsbedrijven zijn dan ook positief bestemd door middel van de aanduiding 'detailhandel'.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor standplaatsen en ambulante handel om te voorkomen dat vergunningverlening op basis van de APV stuit op tegenstrijdigheid met het bestemmingsplan. In Varik zijn twee locaties aangeduid voor permanente standplaatsen. Ter hoogte van Keizerstraat 4 is een permanente standplaats toegestaan en op het plein ter hoogte van de Meester van Daalenstraat zijn vijf permanente standplaatsen toegestaan.

5.2.4 Maatschappelijk

In het plangebied komen verschillende maatschappelijke functies voor. De maatschappelijke functies (kerken, verenigingsgebouw, schoolgebouw) zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk' en voorzien van een bouwvlak dat volledig mag worden bebouwd. Voor de begraafplaats is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' de aanduiding 'begraafplaats' opgenomen.

5.2.5 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'. Voor de grens tussen de bestemming 'Wonen' (bijgebouwen toegestaan) en 'Tuin' (geen bijgebouwen toegestaan) is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. Voor de woningen is een maximale goothoogte van 7 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van 10 meter, zodat er voldoende flexibiliteit is om bestaande woningen te vervangen.

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 de gemeente 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.

5.2.6 Verkeer, groen en water

De structuurbepalende groenelementen in het plangebied hebben de bestemming 'Groen'. 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-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.

5.3 Ontwikkelingen binnen 'Gemengd'

Naast de eerder juridisch vastgelegde ontwikkelingen zoals hierna worden beschreven is het gewenst nog enkele andere ontwikkelingen toe te staan in het centrum van Varik.

Om de levendigheid en leefbaarheid van Varik te vergroten is het gewenst naast de bestaande voorzieningen meer nieuwe voorzieningen toe te staan.

Door een gemengde bestemming toe te kennen aan het centrum en de hoek van Waalbandijk en Kerkstraat is het mogelijk om in deze gebieden nieuwe bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2, kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige horeca te vestigen, waardoor de kern zijn belangrijkste voorzieningen kan behouden en versterken. De nieuwe functies mogen alleen binnen de bestaande bebouwing op de begane grond worden gevestigd.

5.4 Overige ontwikkelingen

Zoals eerder aangegeven maakt voorliggend bestemmingsplan geen grote nieuwe ontwikkeling mogelijk. Op verschillende locaties in het plangebied worden binnen de planperiode wel ontwikkelingen voorzien. Deze ontwikkelingen zijn reeds van een juridisch-planologisch kader voorzien of zijn al vergund. Op één locatie worden de bestaande woningen vervangen door nieuwe woningen. De ontwikkelingen zijn in deze paragraaf beschreven.

5.4.1 Kerkstraat 2

Voor een deel van het agrarisch bedrijf aan de Kerkstraat 2 is de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Onder voorwaarden kunnen in de bestaande bouwmassa maximaal 2 woningen worden gerealiseerd.

5.4.2 Kerkstraat 29a

Het bedrijfsgebouw op het perceel Kerkstraat 29a is gesloopt. Er is een wijzigingsplan vastgesteld voor de realisering van 6 woningen op deze locatie. De bouw mogelijkheden uit het wijzigingsplan zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.4.3 Meester Heblystraat

In het bestemmingsplan 'Kern Varik, herziening Meester Heblystraat' zijn ter plaatse van het weiland aan de Meester Heblystraat, achter het perceel Keizerstraat 13, twee halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Deze bouwtitels zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.4.4 Molenstraat 20-30

De woningen op de percelen Molenstraat 20-30 worden gesloopt en vervangen door 6 nieuwe woningen. De woningen worden halfvrijstaand of aaneengebouwd.

5.4.5 Walgtsestraat

Ten behoeve van de woningbouwlocatie ten westen van de Walgtsestraat (locatie Laponder) is het bestemmingsplan 'Walgtsestraat te Varik' vastgesteld. In dit bestemmingsplan worden 30 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De meeste woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Er zijn nog 7 bouwtitels over, die zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Schetsontwerp locatie Laponder (Van Keesel Architectuur en Projectmanagement, 2007)

5.4.6 Walgtsestraat 12

In het bestemmingsplan 'Kern Varik, herziening Walgtsestraat' is ter plaatse van de bestaande boomgaard, ten westen van de woning op het perceel Walgtsestraat 12, een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Deze bouwtitel is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.5 Vigerende wijzigingsbevoegdheden

Paragraaf 5.4 beschrijft de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt zijn middels een juridisch-planologisch kader of omgevingsvergunning. In het vigerend bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die in de toekomst ook tot ontwikkelingen zouden kunnen leiden.

Omdat momenteel de woningbehoefte echter veel lager is en er al heel veel woningaanbod is kunnen deze wijzigingsbevoegdheden niet opnieuw worden opgenomen. Het moet namelijk aannemelijk zijn dat er ook werkelijk tijdens de planperiode een wijzigingsplan zal worden opgesteld. Dit is bij deze bestaande wijzigingsbevoegdheden niet het geval.

Deze wijzigingsbevoegdheden zijn dus niet op basis van stedenbouwkundige bezwaren uit het bestemmingsplan gehaald. Wanneer de woningbouwvraag weer aantrekt er weer aantoonbaar behoefte is aan nieuwe woningen is het college voornemens de locaties weer als bouwlocatie in overweging te nemen.

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 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 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ten behoeve van de horeca in het veerhuis is de aanduiding 'horeca' opgenomen. Hier is tevens een horecabedrijf met cursus- en tentoonstellingsruimte toegestaan.

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 bestemd voor bedrijven in milieucategorieën 1 en 2, die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, horeca, wonen en aan-huis-verbonden beroepen. 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 Maatschappelijk

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

6.2.7 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kunnen erkers, portalen en ingangspartijen mogelijk worden gemaakt.

6.2.8 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf en voor tijdelijk standplaatsen. De locaties waar permanente standplaatsen zijn toegestaan, zijn aangeduid. 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.

6.2.9 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterberging. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6.2.10 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. 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 afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie.

6.2.11 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.

6.2.12 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.

6.2.13 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 'Kern Varik' 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) geïnventariseerd. 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 Inspraak en vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Varik' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Het bestemmingsplan doorloopt daarnaast de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van die procedure gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen.

Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Varik' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 8 juli 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

In de als bijlage toegevoegde 'Nota van zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Daarnaast hebben er bij de vaststelling ook een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht van de aanpassingen is eveneens opgenomen in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen'.

De raad van de gemeente Neerijnen heeft het bestemmingsplan 'Kern Varik' gewijzigd vastgesteld op 24 november 2016. Dit gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan wordt na het besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegen de wijzigingen kan door eenieder beroep worden ingediend.