

**Zienswijze op bouwinitiatief van bewoners Mts. [REDACTED] uit Oss  
(gebied met betrekking tot het perceel met locatienrs. 1423-1427-1597-1610 in Neerijnen)**

*De commissie is van mening dat het initiatief niet voldoet aan het huidige beleidsmatige kader zoals verwoord in de huidige Woonvisie (2020, op p. 53, [Beleidskeuze 4.3b: Dorpen aan zet: bij lokaal draagvlak in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling](#)) en de huidige Omgevingsvisie (2022, op p. 92, de omgevingsvisie als afwegingskader, bij een initiatief of ontwikkeling stellen we ons zelf en de samenleving de volgende vier vragen).*

*Dit lichten we hieronder toe.*

**A. Initiatief voldoet niet aan het beleidsmatige kader in huidige woonvisie zoals verwoord in beleidskeuze 4.3b, want:**

**1) Er is geen draagvlak in het dorp**

De omwonenden uit de Voorstaat, de Achterstraat, de Van Pallandtweg en de Waalbandijk [REDACTED] hebben zich unaniem uitgesproken tijdens de oordeelsvormende vergadering op 13 mei 2025 ( zie betogen). De inwoners vinden dat geen enkele nieuwbouw in het beschermd dorpsgezicht [REDACTED] zou moeten plaatsvinden.

Redenen:

- a. nieuwbouw is een aantasting van het beschermd dorpsgezicht Neerijnen: juist waarvoor het dorp beschermd wordt, verdwijnt immers, indien de geplande nieuwbouw zou plaatsvinden, namelijk:
  - i. de open tussenruimte tussen de woningen in de achterstraat verdwijnt;
  - ii. unieke zichtlijnen verdwijnen/worden ernstig aangetast; (verwijzing naar kaart/beschrijving beschermd dorpsgezicht en zie ook het proefschrift van Dr. Calogero Dell'Aira over het unieke landgoed Waardenburg en Neerijnen);
  - iii. een 20-tal nieuwbouwhuizen levert een aantasting op van het kleinschalige karakter en sfeer van het dorp, met oorspronkelijke vork-structuur van de straten (als enige in heel Nederland);
  - iv. er is vanuit de bewoners geen behoefte aan nieuwbouw in de kern van Neerijnen, zie het bidboek (november 2018), zie het overleg met College op dinsdag 2 mei 2023, ook duidelijk aangegeven in een bewonersavond met raadsleden op 19 september 2023 in het kader van gebiedsgericht ontmoeten, en de inspraakbetogen op de oordeelsvormende raadsvergadering 13 mei 2025.

*Kortom: De locatie van het bouwinitiatief tast het beschermd dorpsgezicht aan, (met belangrijke culturele en historische waarden en unieke zichtlijnen), maar tast ook de open structuur en de dorpse sfeer ernstig aan: juist datgene wat het beschermd dorpsgezicht beoogt te beschermen!*

*Nu het draagvlak ontbreekt is de voorwaarde uit de woonvisie 2020 (4.3b op p. 53) voor kleinschalige ontwikkeling niet vervuld.*

- b. Een 20-tal woningen erbij is geen kleinschalige nieuwbouw, inbreuk op de leefbaarheid van de directe omwonenden. De huidige dorpskern (bebouwde kom) [REDACTED] bestaat uit de Voorstraat, de Achterstraat en een deel van de Van Pallandtweg/Waalbandijk. Hier staan +/- 30 huizen. Nieuwbouw van circa 20 woningen is niet proportioneel, zou bijna een verdubbeling van woningen uit de dorpskern zijn. Dat wordt niet ervaren als kleinschalig.

- c. Nieuwbouw is ook in strijd met het gelijkheidsbeginsel, aangezien alle bewoners te maken hebben met de strenge regels van het beschermd dorpsgezicht (mogen nog geen dakkapel of glaswand plaatsen) en 1 dorpsbewoner zou dan wel een aantal woningen mogen laten bouwen in zijn 'tuin'?(NB. Een aantal jaar geleden is een eerder bouwinitiatief voor een paar woningen in een 'tuin', ook gestrand vanwege het beschermd dorpsgezicht [REDACTED] [REDACTED])
- d. We verwijzen graag nogmaals naar de speeches, zoals gegeven op de oordeelsvormende raadsvergadering van de gemeente West-Betuwe op 13 mei 2025 waar ongeveer 40 dorpsbewoners [REDACTED] bij aanwezig waren.
- e. De bewoners zijn niet tegen nieuwbouw, maar vinden dat er voldoende alternatieven zijn: Een greep: agrarische gebieden gelegen (ruim) buiten het beschermd dorpsgebied, geplande woningen meenemen in andere - grotere - woningprojecten in de gemeente; woningsplitsing ruimhartiger toepassen; kasteel Neerijnen verdelen in appartementen; boeren die willen stoppen uitkopen en nieuwbouw op plaats van de stallen plaatsen; het RRT-terrein gebruiken voor woningbouw, etc.

**2) Een mogelijke bouwaanvraag zal niet voldoen aan de huidige bouwregelgeving**

Er is nog geen bouwaanvraag, maar een aanvraag voor nieuwbouw van woningen zal in strijd zijn met het omgevingsplan/bestemmingsplan. Neerijnen is een beschermd dorpsgebied. In het dorp zijn veel (rijks- en gemeentelijke) monumenten en ook is het aangrenzende Kasteel Klingenburg/ Huis Neerijnen met buitengebieden een rijksmonument. Deze bouwplannen tasten het historische karakter, de ruimtelijke structuur en zichtlijnen blijvend aan.

**3) Het initiatief voldoet niet aan de kaders van de huidige woonvisie**

zie onder a en b en d (en e). Overigens heeft de gemeente zelf als speerpunt aangegeven *"Geen inbreidingslocaties waar dit de dorpse ruimtelijkheid en sfeer aantast."* (uit PP gemeente voorlichtingsavond over de huidige woonvisie en proces herijking woonvisie in mei 2025). Hier zijn we het uiteraard mee eens! Daarom begrijpen we niet dat het college B&W in maart 2024 een positief principebesluit heeft genomen om het wooninitiatief in Neerijnen te laten onderzoeken, waardoor de dorpsbewoners zich op 1-0 achterstand voelen ten opzichte van dit initiatief/deze ontwikkeling.

**4) Het bouwinitiatief is niet inpasbaar in het omgevingsplan:** want het plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan, dat de gebieden aanwijst als beschermd dorpsgezicht. Inpassing is niet mogelijk zonder aantasting van unieke zichtlijnen en culturele karakteristieken van het dorp.

**5) Een gedegen financiële onderbouwing/haalbaarheidsstudie is niet realistisch:**

Aangezien de ervaring leert dat kleine bouwprojecten (van 10 tot 20 woningen) zelden financieel rendabel zijn voor een projectontwikkelaar, waardoor het een kleine stap is naar verdere nieuwbouw om het project rendabel te maken (zo ook in Opijnen, waar uiteindelijk 90 woningen zijn gebouwd, terwijl het oorspronkelijke aantal op 40 stond). Dat is het laatste wat we willen in een beschermd dorpsgezicht.

**B. Het bouwinitiatief van de Mts. [REDACTED] voldoet eveneens niet aan kaders van de huidige omgevingsvisie West-Betuwe, zoals verwoord in de vier vragen op p. 92 van de omgevingsvisie (2022). Dit lichten we hieronder toe.**

- *Is er sprake van een positieve of negatieve impact op de kwaliteiten van de leefomgeving, zoals verwoord in de omgevingsvisie*

>er is sprake van een negatieve impact, zie alle argumenten hierboven.

- *Draagt de ontwikkeling of het initiatief bij aan de doelen de ambities van de kern- en gebiedsopgaven en past het binnen onze ruimtelijke strategische keuzes?*

> zie onze input op de woonvisie/omgevingsvisie: woningbouw draagt wel bij, maar woningbouw in het beschermd dorpsgezicht draagt niet bij aan de visie dat je cultureel erfgoed blijvend goed moet beschermen.

- *Wat is de impact van het initiatief op de gebiedseigen, identiteitsbepalende kwaliteiten van de gebieden?*

>Deze is groot, zie met name de argumenten 1 en 2 hierboven

- *In welke mate wordt het initiatief of de ontwikkeling gedragen door de directe omgeving en wat zijn daarvan de redenen?"*

>Het initiatief wordt NIET gedragen door de directe omgeving, zie hierboven onder 1.

#### **Conclusie en verzoeken:**

Nu het initiatief niet voldoet aan de afwegingskaders van de huidige woonvisie en de omgevingsvisie en niet in lijn is met de bestemming als beschermd dorpsgezicht, verzoeken we:

A. De Gemeente West-Betuwe (het College B&W, dan wel de gemeenteraad) vriendelijk om niet langer medewerking te verlenen aan dit initiatief (van de mts. [REDACTED])

B. De Commissie verzoekt actief op de hoogte gehouden te worden van een eventuele aanvraag voor een omgevingsvergunning of andere (voorgenomen) besluiten die van invloed zijn of kunnen zijn op dit initiatief.

C. De commissie verzoekt de gemeente een zienswijze te mogen indienen bij een ontwerpvergunning of bij wijziging van een (ontwerp)bestemmingsplan/omgevingsplan, die op Neerijnen betrekking heeft.