

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nieuwaal Bezemerland II

Ontwerp

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nieuwaal Bezemerland II

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd september 2006
- B. Voorschriften, gedateerd september 2006
- C. Plankaart, tekeningnummer 032025-11.so1, gedateerd september 2006
- D. Bijlage berekeningsbladen luchtkwaliteit



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

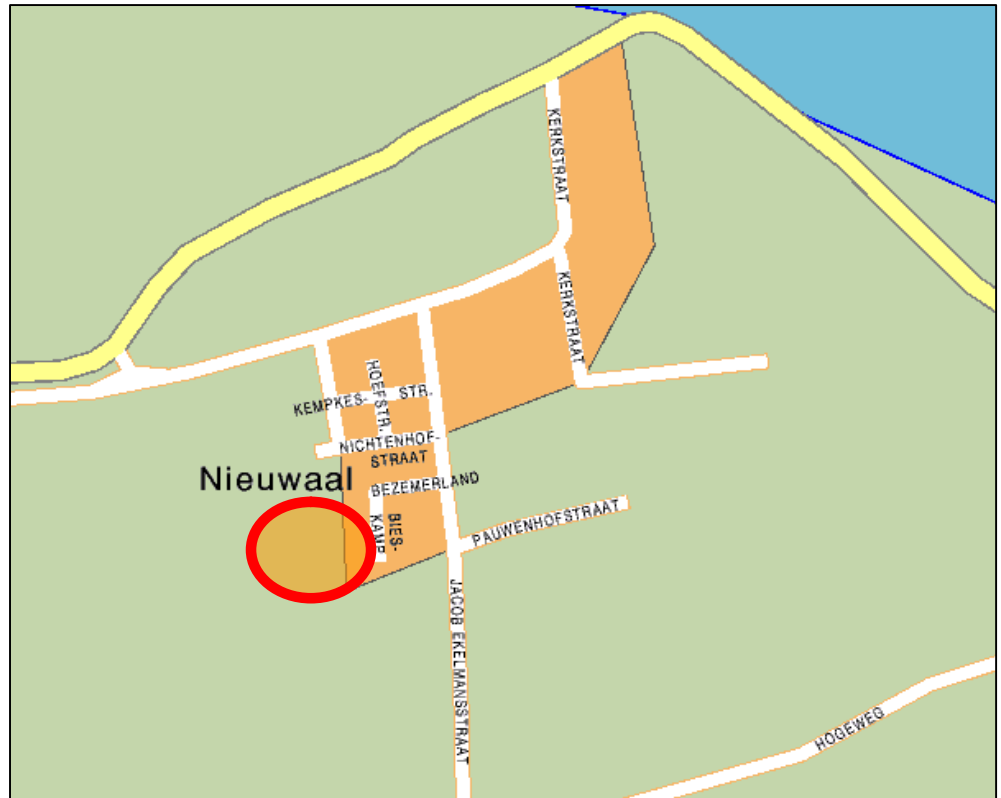
GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nieuwaal Bezemerland II

Toelichting

1.	INLEIDING.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3.	Vigerende bestemmingen	6
1.4.	Leeswijzer	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Nieuwaal.....	7
2.2.	Omgeving plangebied	7
2.3.	plangebied	9
3.	BELEID.....	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Regionaal beleid.....	13
3.4.	Waterschap	14
3.5.	Gemeentelijk beleid.....	14
4.	PLANBESCHRIJVING	16
4.1.	Programmatisch	16
4.2.	Stedenbouwkundig plan	16
4.3.	Verkeer en parkeren.....	19
4.4.	Beeldkwaliteit en welstandscriteria	20
4.5.	Duurzaam bouwen	20
5.	WATERHUISHOUDING	21
5.1.	Beleid.....	21
5.2.	bestaande situatie	21
5.3.	Uitgangspunten	22
5.4.	ontwerp waterhuishouding	25
5.5.	Watertoets	27
6.	MILIEU	28
6.1.	Bodemkwaliteit	28
6.2.	Bedrijven.....	28
6.3.	Wegverkeerslawaaï	30
6.4.	Luchtkwaliteit	30
6.5.	Externe veiligheid	32

7.	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	34
8.	FLORA EN FAUNA.....	35
9.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
10.	JURIDISCH PLAN.....	37
10.1.	Vormgeving juridisch plan.....	37
10.2.	Doelstellingen en planopzet	37
10.3.	Functies algemeen	37
10.4.	Bebouwing algemeen	38
10.5.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	38
11.	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	40
11.1.	Inspraak	40
11.2.	Vooroverleg artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening.	40



Ligging plangebied in Nieuwaal



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het woningbouwprogramma 2000-2009 uit de Visie Wonen en Werken van de gemeente Zaltbommel wordt de locatie Bezemerland II genoemd als een te ontwikkelen locatie in Nieuwaal. De Raadscommissie Ruimtelijke Zaken heeft op 29 april 2004 ingestemd met de in een startnotitie genoemde uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie.

Net voor de gemeentelijke herindeling is reeds een verkavelingsschets opgesteld voor het gehele gebied. Dit was de lange termijn visie die onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan voor de laatst gerealiseerde vier woningen. Het waterschap heeft toen al aangegeven, dat er onvoldoende wateroppervlakte in het plan aanwezig was. Het aspect water is in de planvorming alleen maar belangrijker geworden. Hetzelfde geldt voor het aspect cultuurhistorie. Daarom is de bestaande verkavelingsschets terzijde gelegd en is een nieuw plan opgesteld dat beter inspeelt op de huidige eisen.

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om aan de zuidwestzijde van het dorp 16 woningen te bouwen. Het gebied zal als een afronding van het dorp worden vormgegeven en aansluiten op zowel het bestaande deel van de straat Bezemerland en Bieskamp als op de Nichtenhofstraat. Naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen zullen er ook een aantal aaneengebouwde woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast zijn er op twee plaatsen groen- en speelvoorzieningen bestemd.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Nieuwaal. De kadastrale aanduiding van de percelen is gemeente Kerkwijk, sectie R, nr.'s 219, 760 en gedeelten van 461 en 463. De gronden binnen het plangebied zijn met uitzondering van een tweetal percelen eigendom van de gemeente. Met de particuliere eigenaren is een overeenkomst gesloten voor de bouw van in totaal twee woningen.

Het gebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door A-watgangen. Aan de oostzijde liggen de bestaande woningen aan de straten Bieskamp en Bezemerland. Het noordelijk deel van het plangebied is als speelvoorziening in gebruik. Deze speelvoorziening is vooruitlopend op de bouwontwikkeling aangelegd en dient nog als zodanig te worden bestemd. Het totale plangebied is ca. 1,4 ha groot.

1.3. Vigerende bestemmingen

Voor de percelen 461 en 463 en 760 vigeert het bestemmingsplan “Nieuwaal-Bezemerland” (vastgesteld 31-05-1990). De percelen 461 en 463 hebben hierin de bestemming Groene ruimte en het perceel 760 de bestemming groenvoorzieningen. Voor het perceel 219 vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied 1991”. De gronden hebben hierin de bestemming Agrarisch Kernrandgebied.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving toegelicht. Het beleid van de provincie en de gemeente voor het gebied wordt in hoofdstuk 3 beschreven. De planbeschrijving is terug te vinden in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de waterhuishouding, terwijl hoofdstuk 6 ingaat op de milieufactoren. De archeologische waarden komen aan bod in hoofdstuk 7 en flora en fauna in hoofdstuk 8. De economische uitvoerbaarheid staat in hoofdstuk 9 en hoofdstuk 10 bevat een toelichting op het juridisch plan. De resultaten van het vooroverleg en de inspraak worden vermeld in hoofdstuk 11.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Nieuwaal

Het kleine dorp Nieuwaal ligt op de jongste stroomrug in de Bommelerwaard, de Gamerense stroomrug langs de Waal. De historische dorpskern van Nieuwaal bestaat uit de bebouwing langs de twee grotendeels parallel gelegen structuren de Waalbandijk en Kerkstraat/ (doodlopende) Beemstraat en de daar haaks op gelegen Jacob Ekelmansstraat.

Langs de Waalbandijk komt historische en karakteristieke bebouwing voor aan weerskanten van de dijk. Hier heeft tevens de eerste zeer kleinschalige dorpskernvorming plaatsgevonden rondom de N.H. kerk bij de aansluiting van de Kerkstraat op de Waalbandijk. Ten zuiden van het bebouwingslint aan de Kerkstraat komen twee kleine planmatige uitbreidingsbuurten voor en enkele voorzieningen, zoals een basisschool met peuterspeelzaal, kerkgebouw van de Gereformeerde Gemeente en twee kleine begraafplaatsen. Langs de Jacob Ekelmansstraat komt tevens een opvallend rijtje witgeschilderde of -gepleisterde lintbebouwing voor. Het dorp Nieuwaal wordt in het noorden begrensd door de Waalbandijk en in het zuiden grotendeels door een glastuinbouwgebied.

Nieuwaal is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Waalbandijk en Kerkstraat/Beemstraat. Het lineaire karakter van het dijklint en het bebouwingslint met de naastgelegen bebouwing is dan ook karakteristiek voor de dorpskern. Tussen de dijk en de Kerkstraat ligt een strook open agrarisch gebied met slechts weinig bebouwing. Aan de zuidkant van het dorp liggen tevens open gebieden voordat de glastuinbouw 'begint'. Hierdoor krijgt het dorp, ondanks de Waalbandijk en de omringende kassen, toch een open en groen karakter met in meer en mindere mate verspreid staande lintbebouwing. Vanaf de Waalbandijk is er goed zicht op de lager gelegen bebouwing en private kavels alsmede het achtergelegen agrarische gebied en bebouwingslint. Vooral bij de dijkbebouwing onder aan de dijk is er goed zicht op het privé-gebied met bijgebouwen en dergelijke door de ondiepe kavels langs de dijk.

2.2. Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in de zuidwesthoek van het uitbreidingsbuurtje ten westen van de Jacob Ekelmansstraat. Tussen de Kerkstraat en de Nichtenhofstraat is een planmatig woonbuurtje aanwezig met aaneengebouwde woningen en halfvrijstaande woningen aan de randen. Ten zuiden hiervan liggen de straten Bezemerland en Bieskamp. Hieraan staan voornamelijk halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Deze beide straten lopen dood, wat ook voor het westelijke deel van de Nichtenhofstraat geldt. Door middel van een langzaam verkeersverbinding zijn de Nichtenhofstraat en Bezemerland met elkaar



Huidige situatie plangebied



verbonden. Aan het westelijke uiteinde van de Nichtenhofstraat ligt een speelterrein. Het noordelijk deel is ingericht met speeltoestellen, terwijl in het zuidelijk deel een trapveld is aangebracht. Het plangebied ligt ten zuiden van het speelterrein. De bestaande woningen aan de genoemde straten grenzen met de achter- of zijkanten aan het plangebied. Ten westen en zuiden van het plangebied liggen open agrarische gronden.

2.3. plangebied

Het plangebied is onbebouwd en bestaat uit grasland. Langs de west- en zuidrand lopen A-watergangen. Tussen het speelterrein en het plangebied ligt een B-watergang. Een tweede B-watergang loopt dwars door het plangebied in noord-zuid richting.

Er zijn geen waardevolle bomen aanwezig die richtinggevend zijn voor de nadere uitwerking.

3. BELEID

3.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

In de Nota Ruimte wordt grote waarde gehecht aan het historisch nederzettingenpatroon en het kenmerkende en gevarieerde ruimtelijke beeld. Het bundelingsbeleid dient deze waarden te beschermen. Dorpen dienen wel over voldoende mogelijkheden te beschikken om de aanwas van de lokale bevolking op te vangen.

In de nota Belvédère is de gehele Bommelerwaard aangemerkt als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden.

De Bommelerwaard maakt deel uit van het rivierengebied. De vele kastelen, kerken en kloosters die in het gebied te vinden zijn, verhogen de belevingswaarde van het landschap. Kenmerkend voor het gebied zijn de kommen, de stroomruggen, de dijken en de forten. Het beleid van Rijk en provincie is er op gericht om delen van de dijkenzone en dijkendorpen beter te beschermen door deze gebieden aan te wijzen als beschermd landschapsgezicht.

3.2. Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft 29 juni 2005 een nieuw streekplan vastgesteld. Het nieuwe streekplan vervangt het streekplan dat dateert van 1996. De dynamiek in de Gelderse samenleving en het snel veranderende ruimtegebruik maakt integrale herziening noodzakelijk. Het

is het eerste streekplan in Nederland dat onder invloed van de Nota Ruimte tot stand is gekomen.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen,
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken,
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren, de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit,
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen,
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie,
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn o.a. nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen.
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling.

- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland.
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De provincie vraagt aan samenwerkende gemeenten om in regionaal verband zogenaamde zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking vast te stellen voor de periode 2005 – 2015. De provincie zal deze zoekzones vaststellen als uitwerking van het bestemmingsplan. Voor de regio Rivierenland waren deze zoekzones reeds onderzocht in het kader van het “Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland” (zie 3.3.). De zoekzones voor stedelijke functies zijn overgenomen in het streekplan.

De ontwikkeling valt binnen de contour van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland en was voorzien in de Visie Wonen en Werken. Opmerkelijk is dat Nieuwaal in het nieuwe streekplan niet als “bebouwd gebied 2000” is aangegeven. Omdat de zoekzones nog definitief als streekplanuitwerking moeten worden vastgesteld, geldt tot die tijd een overgangsbeleid. Dit overgangsbeleid bepaalt dat de voorgenomen ontwikkeling voorzien moet zijn in een gemeentelijke visie op wonen en werken en waarover de provinciale ambtelijke diensten positief hebben geadviseerd. Uit het provinciale advies d.d. 1 november 2003 ten aanzien van de Visie Wonen en Werken blijkt bij de provincie geen bezwaar te bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Ingevolge overgangsbeleid kan de locatie ontwikkeld worden. In de definitief als streekplanuitwerking vast te stellen zoekzones zal e.e.a. gecorrigeerd moeten worden.

Het waterbeleid van de provincie is vastgelegd in de Stroomgebiedsvisie Rivierenland. Het beleid in de Stroomgebiedsvisie richt zich in belangrijke mate op de thema's voorkomen van wateroverlast, herstel en bescherming natte natuur en het veiligstellen van de drinkwatervoorziening. Voor de genoemde thema's is op kaart aangegeven of er in een gebied sturende of mee-ordenende

wateropgaven aanwezig zijn. De sturende opgaven zijn alleen op te lossen door ruimte te reserveren en de bestemming water prioriteit te geven boven andere bestemmingen. Bij het combineren met andere functies geldt de noodzakelijke ruimte voor water minimaal als vertrekpunt. Voor de mee-ordenende opgaven bestaan meerdere alternatieven om het doel te bereiken.

Bij de kern Nieuwaal zijn voor het voorkomen van wateroverlast geen sturende of mee-ordenende wateropgaven geformuleerd. Ten aanzien van natuur spelen in Nieuwaal geen sturende wateropgaven. Vrijwel de gehele Bommelerwaard is aangewezen in het kader van bescherming van oppervlaktewater voor drinkwater (mee-ordenende wateropgave). Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Op het gebied van drinkwater ligt er geen sturende wateropgave.

3.3. Regionaal beleid

In het Regionaal plan Bommelerwaard wordt onder andere aangegeven dat het beleid voor kernrandzones is gericht op een goed woon- en leefklimaat in de aangrenzende kern. De agrarische functie is in deze gebieden niet de dominante functie. Het beleid is verder gericht op het behoud van de karakteristieke structuur van het landschap en bescherming en versterking van cultuurhistorische waarden. Indien woningbouw in de kernranden plaats vindt dient rekening gehouden te worden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de kernranden.



Kwaliteitscontour Nieuwaal

In de regio Rivierenland is een visie op de ruimtelijke stedelijke ontwikkeling van het Rivierenland op de lange termijn opgesteld: Eén lijn voor kwaliteit, Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland.

Dit Experiment betreft een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het Rivierenland op de lange termijn. Doel daarbij is aan te geven hoe een kwalitatieve ontwikkeling in het Rivierenland eruit zal gaan zien en hoe dit gerealiseerd zal worden. De visie beoogt een bouwsteen te zijn voor een meer kwalitatieve ontwikkeling van het restrictief ruimtelijk beleid, het volkshuisvestingsbeleid en het bedrijventerreinenbeleid. Het Streekplan blijft het algemene toetsingskader voor de provincie maar deze visie is richtinggevend wanneer gemeenten op basis van het experiment verstedelijkingsplannen ontwikkelen.

Middels contouren en zoekgebieden voor verstedelijking tot 2015 is het ruimtebudget voor wonen en werken (geen andere functies) voor de lange termijn (tot 2015) vastgelegd. Locaties buiten de contouren zijn niet aan de orde en aanwending van de zoeklocaties binnen de contouren zal moeten worden onderbouwd vanuit de onmogelijkheid om voorhanden zijnde inbreidingslocaties te benutten. Het plangebied is binnen de kwaliteitscontour gelegen.

3.4. Waterschap

Het waterschap speelt een belangrijke rol als waterbeheerder. Het waterschap heeft het beleid voor de komende jaren vastgelegd in een aantal beleidsplannen. Voor de gemeente Zaltbommel is dat het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied (IWGR2), het rioleringsbeleidsplan en het beleid stedelijk waterbeheer. Daarnaast heeft het waterschap in samenwerking met de provincie en Rijkswaterstaat een Stroomgebiedsvisie voor het rivierengebied opgesteld, een uitwerking in het kader van Waterbeheer in de 21^e eeuw (WB21). Waterschap Rivierenland hanteert conform het advies WB 21 de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en vervolgens pas afvoeren. Het waterschap pleit ervoor om verhard oppervlak niet aan te koppelen op het vuilwaterriool, maar te infiltreren in de bodem mits duurzame bouwmaterialen gebruikt worden. Indien infiltreren niet mogelijk is, dient de mogelijkheid van afvoeren naar het oppervlaktewater bekeken te worden. Het waterschap heeft in haar Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied wateren en natte natuur aangewezen als wateren met een speciaal ecologische doelstelling (SED) en hoogste ecologische doelstelling (HEN). HEN en SED wateren verdienen extra bescherming om de gunstige ecologische ontwikkelingskansen te benutten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden. In het plangebied is dit niet aan de orde.

3.5. Gemeentelijk beleid

In de welstandsnota van de gemeente Zaltbommel is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld op basis van een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke eigenschappen en beeldkwaliteitsaspecten van de gemeente Zaltbommel. Het grondgebied is opgedeeld in ruimtelijk/morfologische en functioneel samenhangende deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied, is voor elk deelgebied een bijbehorend welstandsniveau vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen enerzijds bijzondere welstandsgebieden (niveau 1) en reguliere welstandsgebieden (niveau 2). De historische dorpskern van Nieuwaal wordt tot de bijzondere welstandsgebieden gerekend. Een tweetal woongebiedjes ten westen van de Jacob Ekelmansstraat vallen onder niveau 2. Deze bijzondere welstandsgebieden worden aangewezen als er sprake is van hoge cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. Voor deze gebieden wordt een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen gevraagd. Voor nieuw te bebouwen gebieden zijn geen welstandscriteria geformuleerd. In de welstandsnota is aangegeven dat dit in samenhang met het stedenbouwkundig ontwerp dient te gebeuren.

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad de Visie Wonen en Werken 2002-2010 vastgesteld. 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 middellange termijn. De visie vormt daarmee de basis voor het voeren van zelfstandige projectprocedures en het opstellen en herzien van bestemmingsplannen. De Visie Wonen en Werken hanteert een aantal uitgangspunten. Bij de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de onderlinge positionering van de verschillende kernen. Het zwaartepunt ligt bij de hoofdkern Zaltbommel, welke een sub-regionale verzorgingsfunctie heeft. Er dient zorgvuldig te worden omgesprongen met verstedelijking. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Tevens dient de eigen identiteit van de kernen behouden te blijven.

In de Visie Wonen en Werken wordt het incidenteel en vooral selectief, liefst op inbreidingslocaties, bouwen als insteek gekozen. Hiermee wordt zowel beperkt tegemoetgekomen aan de lokale behoefte als rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de onbebouwde ruimten in en om de kern. In de Visie Wonen en Werken wordt aangegeven in Nieuwaal op zeer kleine schaal inbreiding mogelijk is door middel van bebouwing in het lint. Het gaat om een tweetal inbreidingslocaties met maximaal twee woningen per locatie. Aan de westzijde van het dorp ligt het gebied Bezemerland binnen de kwaliteitscontour. Hier is aansluitend op de huidige bebouwing is nog beperkte uitbreidingsruimte. Deze ontwikkeling wordt door middel van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Programmatisch

Op basis van de huidige gegevens (woningvoorraad en economische ontwikkeling) is door de gemeente Zaltbommel voor het plangebied het volgende woningbouwprogramma geformuleerd:

- 40 % sociale woningen (met aandacht voor senioren, 1-2 persoons huishoudens en starters)
- 30 % halfvrijstaande woningen
- 30 % vrijstaande woningen

Dit bestemmingsplan biedt de basis om maximaal 16 woningen te kunnen bouwen. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van 5 vrijstaande woningen, 4 halfvrijstaande woningen en 7 aaneengebouwde woningen.

4.2. Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijke uitgangspunten

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

- Voor het plangebied wordt een dorpse invulling verlangd, met aandacht voor de overgang van dorp naar buitengebied.
- Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp en zal volgens het gemeentelijk en provinciaal beleid (kwaliteitscontour) de nieuwe rand moeten gaan vormen. Gezien de structuur van het dorp en het beleid voor het buitengebied zal de woningbouw op langere termijn zeker niet aan de westzijde maar waarschijnlijk aan de oostzijde van het dorp plaatsvinden.
- Het plangebied zal als een definitieve rand moeten worden vormgeven. Dit betekent dat er geen ruimte gereserveerd hoeft te worden voor doorgangen naar toekomstige gebieden. In een dorp bestaat de rand veelal uit (grotere) tuinen en de entrees van de woningen, de wegen en parkeerplaatsen liggen aan de binnenzijde.
- De overgang van dorp naar buitengebied wordt vormgegeven door een verbrede watergang met bijbehorende beplanting en een rand van (half)vrijstaande woningen op ruime percelen. Aan de binnenzijde kan compactere sociale woningbouw plaats vinden.
- Het buitengebied blijft zichtbaar door de openingen tussen de bebouwing en via de waterpartijen
- De huidige speelvoorziening dient behouden te blijven..
- De bestaande straten Bezemerland en Bieskamp lopen nu dood. Een tweede ontsluiting richting de Nichtenhofstraat is gewenst

als calamiteitenroute en als alternatieve uitgang bij wegwerkzaamheden.

- In het plan dient een bergingscapaciteit voor de opvang van hemelwater en ter compensatie van de te dempen watergang met een grootte van bruto ca. 650 m² te worden opgenomen. (zie hoofdstuk 5 voor een nadere toelichting op de waterhuishouding).

Stedenbouwkundig ontwerp

De waterbergingscapaciteit wordt gerealiseerd door het verbreden van de bestaande watergangen aan de west-, noord en zuidzijde van het plangebied. Deze verbrede watergangen zullen voor een vanzelfsprekende overgang van het woongebied naar het buitengebied zorgdragen. De bestaande speelvoorziening zal in het ontwerp gehandhaafd blijven en door een verbrede watergang van het nieuwe woongebied gescheiden worden.

Het nieuwe wegenpatroon zal aantakken op de bestaande doodlopende gedeelten van Bezemerland en Bieskamp. Daarnaast zal een aansluiting worden gemaakt in noordelijk richting naar de Nichtenhofstraat op de plaats van de bestaande langzaam verkeersverbinding. Hierdoor krijgt het nieuwe buurtje een tweede ontsluitingsmogelijkheid.

In het midden van het plangebied zal een verbijzondering in de vorm van een verbrede straat worden gerealiseerd. Deze noord-zuid lopende structuur zal een groene verbinding vormen tussen het speelterrein en het open agrarische gebied aan de zuidzijde. Tevens raken de watergangen aan dit groenelement. Waar het groen aan de zuidzijde van het plangebied bij het water komt zal een bijzondere verblijfsplek gemaakt kunnen worden waar zowel het water als het agrarische buitengebied goed beleefbaar zullen zijn.

Het gebied zal ingevuld worden met woningbouw met een dorpse uitstraling. Aan de buitenrand van het gebied en bij de aansluiting met de bestaande woningen zal een open bebouwingsbeeld worden gerealiseerd. Dit beeld wordt gecreëerd door vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één bouwlaag met een kap. De woningen langs de buitenrand grenzen met de achtertuinen aan de verbrede watergang. In een zone van 4 meter breed langs de watergang zullen deze achtertuinen vrij van bebouwing dienen te blijven. De overige woningen sluiten met de achtertuinen aan op de achtertuinen van de bestaande woningen. In de buitenrand kunnen vier halfvrijstaande woningen en twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Aansluitend op de bestaande woningen Bezemerland 12/14 kunnen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Naast de bestaande woning Bieskamp 2 zal een vrijstaande woning geplaatst worden.





De 7 aaneengebouwde woningen zullen aan de verbrede straat worden geplaatst. Voor de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied is voldoende ruimte. Door middel van een groenstrook, met bomen en een haag, en een voetpad zullen de woningen van de parkeerplaatsen afgescheiden worden.

De woningen zullen uit één bouwlaag met een kap bestaan, waarbij op de hoeken richting het buitengebied en richting de speelvoorziening accenten van twee bouwlagen met een kap mogelijk zijn.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een groene plek grenzend aan de verbrede watergang aangebracht. Aan het water kan een aangename verblijfsplek worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld een vlonder of steiger.



Indicatieve verkaveling Bezemerland II

4.3. Verkeer en parkeren

Nieuwaal heeft een orthogonaal stratenpatroon in de richting van de dijk en haaks daarop. De jaren '50-'60 en '70 buurt heeft een ontsluiting in beide richtingen (op de Kerkstraat en de Jacob Ekelmansstraat). De jaren '80 en '90 buurt wordt enkel op de Jacob Ekelmansstraat ontsloten. Uit oogpunt van veiligheid en wegbeheer is een tweede ontsluiting gewenst. Deze zal gerealiseerd worden door een straat richting de Nichtenhofstraat aan te leggen.

De nieuwe straten krijgen een informeel, dorps profiel dat de voortzetting vormt van het huidige profiel van Bezemerland en Bieskamp. De volgende indicatieve inrichting van de straten wordt voorgestaan. Een rijbaan van circa 5 meter breed kan worden aangebracht. Aan minstens één zijde van de straat zal een voetpad of rabatstrook aanwezig moeten zijn. De rijbaan en de rabatstroken zullen op één niveau worden aangelegd. Het uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd zal worden. Incidenteel kan op de rijbaan of op de rabatstrook geparkeerd worden. Enkel bij de aaneengebouwde woningen zullen parkeervakken worden aangebracht. Deze zullen aan de verbrede straat worden aangelegd.

Voor het parkeren wordt een gedifferentieerde norm gehanteerd, een norm die afhankelijk is van de soort woning.

Type woning	Parkeerplaatsen per woning
Vrijstaand	2,1
Halfvrijstaand	1,8
Geschakeld	1,5
HAT- woning	1,0

Zeker bij de vrije sector dient het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Voor het parkeren op eigen terrein wordt één parkeerplaats op eigen terrein als uitgangspunt gehanteerd. Voor de twee vrijstaande woningen in de buitenrand zal in twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden voorzien. Door middel van een bepaling in het koopcontract zal het parkeren op eigen terrein afgedwongen worden.

Voor de benodigde parkeerplaatsen in het plangebied is aan de hand van bovenstaande normen de volgende berekening uitgevoerd:

Woningtype	Parkeerbehoefte	Eigen terrein	Openbaar gebied
2 vrijstaande woningen	$2 \times 2,1 = 4$	oprit $2 \times 2,0 = 4$	0
3 vrijstaande woning	$3 \times 2,1 = 7$	oprit $3 \times 1,0 = 3$	1
4 halfvrijstaande woningen	$4 \times 1,8 = 7$	oprit $4 \times 1,0 = 4$	3
7 geschakelde woningen	$7 \times 1,5 = 11$	0	11
<i>Totaal</i>	<i>29</i>	<i>11</i>	<i>18</i>

In het openbaar gebied is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

4.4. Beeldkwaliteit en welstandscriteria

Voor de nieuwe woonbuurt is een dorpse beeldkwaliteit gewenst.

De in een bestemmingsplan beschreven beeldkwaliteiteisen en welstandscriteria hebben echter geen juridische bindingskracht. De gemeente Zaltbommel heeft een welstandsnota vastgesteld met welstandscriteria. Daaraan moeten bouwwerken voortaan op welstand worden getoetst en weten burgers *vooraf* wat wel en wat niet kan. Algemeen doel is de duidelijkheid voor burgers te vergroten.

Zoals is aangegeven in de welstandsnota moeten aanvullende criteria voor (her)ontwikkelingsgebieden worden opgesteld. Deze criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige na advies gevraagd te hebben aan de welstandscommissie. In dit geval zijn de criteria uitgewerkt in het rapport Welstandscriteria Bezemerland II (Pouderoyen Compagnons, september 2006).

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast als wijziging van de welstandsnota. Voor dergelijke wijzigingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start. Voorafgaand aan de vaststelling worden de welstandscriteria op basis van de inspraakverordening ter inzage gelegd. Daarnaast worden zij bij uitgifte van de gronden in het gebied bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers.

4.5. Duurzaam bouwen

De gemeente Zaltbommel streeft naar een laag verbruik van fossiele brandstoffen in de woning. Dit komt tot uiting in het toepassen van alle vaste en kostenneutrale maatregelen van het nationaal pakket woningbouw. In het voorontwerp werd nog het streven naar een EPC-waarde van 0,8 uitgesproken. Deze waarde is inmiddels landelijk ingevoerd met het per 1-1-2006 gewijzigde Bouwbesluit.

5. WATERHUISHOUDING

5.1. Beleid

De Bommelerwaard maakt deel uit van het rivierengebied. Het rijk wijst het rivierengebied aan als nationaal landschap. In de ruimtelijke visie staat veiligheid voorop, waarbij het water meer ruimte moet krijgen. Effecten als versnelde afvoer van water en verminderde infiltratie kunnen leiden tot problemen als verdroging en vervuiling. Door te bouwen op een geschikte plaats binnen het watersysteem kunnen negatieve effecten worden voorkomen.

Het integraal waterbeheersplan Gelders Rivierengebied (IWGR2) geeft een beleidsrichting aan hoe om te gaan met vijf kernthema's die betrekking hebben op het omgaan met water. De thema's zijn:

- Stedelijk water
- Waterbodems
- Waterkwaliteit
- Landschap, natuur- en cultuurhistorische waarden
- Waterkwaliteit.

5.2. bestaande situatie

bodem

In januari 1996 is samen met een bodemonderzoek een geo-hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de ondergrond uit grof materiaal bestaat, daarboven een 5 meter dik pakket van slecht doorlatende klei, zand en veen. Vanaf 1,5 meter diepte tot 60 cm is klei aangetroffen, daarboven een 30 cm. dikke zandige tussenlaag en de bovenste 30 cm bestaat uit zandige klei.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 0,4 en 0,8 meter beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is 1,2 meter beneden maaiveld.

Hoogte

Het bestaande maaiveld ligt op ongeveer 2,2 +NAP en de bestaande weg op 2,4 +NAP.

Oppervlaktewater

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied lopen A-watergangen. Ten zuiden en oosten van het speelterrein lopen B-watergangen. De B-watergang aan de oostzijde van het speelterrein loopt dwars door het plangebied en sluit aan op de zuidelijke A-watergang.

5.3. Uitgangspunten

In het kader van de watertoets heeft er op 17 november 2004 een overleg plaats gevonden met het waterschap Rivierenland. Tijdens dit overleg heeft het waterschap de uitgangspunten voor de waterhuishouding kenbaar gemaakt en aangegeven welke oplossingsrichtingen in het betreffende gebied mogelijk zouden zijn.

Verslag bespreking

Voor het waterschap is het belangrijk dat er voldoende wateroppervlak is om hevige regenbuien binnen het ontwikkelgebied te kunnen opvangen. Voor de berekening van de beschikbare berging ten behoeve van nieuwbouw mogen de bestaande watergangen niet worden meegenomen. Daarnaast heeft het waterschap intenties om in de toekomst ook bestaande gebieden af te koppelen. Daarom wil het waterschap de in de nabijheid van de bestaande woonbuurten gelegen watergangen behouden. Gebruikmaking van bestaande watergangen is prima vanwege de doorstroming.

Het waterpeil is afgestemd op het gebruik van het landelijk gebied. In de notitie stedelijk waterbeheer van het waterschap worden normen gesteld voor drooglegging. Een drooglegging van 0,70 meter t.o.v. het straatpeil moet ook bij een forse regenbui ($T=10+10\%$) kunnen worden gegarandeerd en een drooglegging van 1,00 meter onder de woning (onder bouwpeil).

Watergangen en veiligheid: Met flauwe taluds kunnen watergangen kindvriendelijk worden gemaakt.

Als een watergang wordt aangewezen voor retentie, wil het waterschap deze functie garanderen. Het wordt opgewaardeerd tot A-watergang met onderhoudsstrook van 4 meter. Volgens de richtlijnen worden de gronden om niet overgedragen aan het waterschap.

Er bestaat juridisch gezien een mogelijkheid om een B-watergang en A-watergang naast elkaar te hebben zonder onderlinge scheiding. De B-watergang is dan deels eigendom van een particuliere bewoner. Deze constructie past niet in het beleid en moet daarom separaat aan het bestuur van het waterschap worden voorgelegd. Het aangrenzende deel is A-watergang met een onderhoudsstrook.

Het waterschap heeft de voorkeur voor bovengrondse afkoppeling van dakvlakken, omdat er dan niet per ongeluk leidingen verkeerd kunnen worden aangesloten.

Uitgangspunten:

1. Het waterschap wenst behoud van de mogelijkheid om in de toekomst het bestaand stedelijk gebied af te koppelen. Een open watergang tussen speelterrein en trapveld is niet gewenst. Er zal worden gekeken naar de mogelijkheid om de watergang langs het trapveld te behouden. Gezien de beschikbare ruimte voor een doorgang zullen de mogelijkheden nader moeten worden onderzocht.

2. Volgens de waterattentiekaart (werkdokument waterschap en gemeente Zaltbommel) is de kwel geen probleem voor het plangebied.
3. Waterretentie gekoppeld aan de bestaande watergangen is een pre.
4. Het bestaande maaiveld ligt op ongeveer 2,2 +NAP en de bestaande weg op 2,4 +NAP. De nieuwe weg komt op 2,5 +NAP. Het zomerpeil bedraagt 0,90 + NAP en het winterpeil 0,75 +NAP. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de drooglegging gehaald kan worden.
5. Het onderhoudsaspect van de retentie-watergang behoeft aandacht. Het waterschap wil bij voorkeur niet over particuliere grond voor hun onderhoud. Een centrale watergang verdient in die zin de voorkeur. Een nadeel daarvan is de lange taluds en daardoor minder uitgeefbare grond. Ook de al bestaande watergang op de grens van het plangebied moet gebaggerd worden.
6. Schoon hemelwater dient bij voorkeur af te wateren op het HWA-stelsel of, via een bodempassage, op het oppervlaktewater. Wanneer er bij daken geen uitlogende of verontreinigende stoffen toegepast worden mag het afstromend hemelwater van deze daken ook rechtstreeks geïnfiltreerd of op oppervlaktewater geloosd worden. Er moet berekend worden in hoeverre een dergelijke bodempassage als waterberging mag worden meegenomen. Daarbij speelt de "westlandbui" een rol.

Aanvullende criteria waterschap Rivierenland

Nieuw stedelijk gebied

In nieuw stedelijk gebied mag de hoeveelheid water, die ten gevolge van de versnelde afvoer van het verhard oppervlak, wordt geloosd op watergangen die in het beheer zijn van het waterschap, niet groter zijn dan de afvoernorm voor landelijk gebied. Indien uit de berekeningen blijkt dat dit toch het geval is, zullen retentievoorzieningen moeten worden aangelegd om deze extra hoeveelheid te kunnen bergen. Indien voor de retentievoorziening een hoger (maximum) peil is toegerekend dan het omliggende watersysteem dient deze d.m.v. een debietregulerend kunstwerk te lozen op een A-watergang die in het beheer is van het waterschap.

De waterbeheerder gebruikt bij het peilbeheer in het stedelijk gebied de volgende basisuitgangspunten:

- Het peil in de (landelijke) omgeving vormt in beginsel de basis voor het peil in het stedelijk gebied. Bij noodzakelijke afwijkingen hiervan dienen eventuele nadelige effecten voor natuur en landbouw te worden gecompenseerd;
- Bij een bui met een gemiddelde herhalingstijd van 10 jaar + 10 % in het zomerhalfjaar (regenduurlijnen van Buishand en Velds in de

bewerking van Heidemij 1986), dient een drooglegging van minimaal 0,70m t.o.v. straatpeil gegarandeerd te kunnen worden;

- Bij een bui met een neerslaghoeveelheid van 100mm in 24 uur (Westlandbui) dient de drooglegging van minimaal 0,10m t.o.v. straatpeil aanwezig te zijn;
- Bij de berekeningen van de peilstijging mag in principe worden uitgegaan van een afvoer van maximaal 0,75l/s/ha vanaf het onverharde oppervlak naar het oppervlaktewater binnen het plangebied en een maximale afvoer van 1,5l/s/ha vanuit het plangebied naar het omliggende gebied. Afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden kan de waterbeheerder hiervoor andere normen stellen.

(Bron: Waterbeheer in stedelijk gebied)

Het regenwaterstelsel dient een zogenaamde bui 08 (één keer per twee jaar) af te kunnen voeren zonder dat de druklijn boven maaiveld komt. Bui een zogenaamde bui 09 (één keer per vijf jaar) dient de hoeveelheid water op straat zodanig beperkt te zijn dat geen kans op schade aanwezig is. De toelaatbare peilstijging in de retentievijver is eens per 10 jaar 0,30 m bij een zomerpeil van NAP +0,90 m, Individuele infiltratievoorzieningen hebben nadrukkelijk niet de voorkeur van het waterschap om dat deze zeer moeilijk controleer cq handhaafbaar zijn. Indien de gemeente hiervoor kiest moeten aanvullende eisen worden gesteld aan het bestemmingsplan en met name op de vertaling hiervan naar de bouwverordening en de bouwvergunning.

Inrichting drooglegging

De doelstellingen t.a.v. de drooglegging zijn vastgelegd in het IWGR2) en verschillen per gebiedsfunctie vastgelegd en in onderstaande tabel weergegeven:

Afwatering / Ontwatering.

De normen (uit notitie stedelijk waterbeheer):

	T = 1	T = 10 + 10%	Westlandbui	Rivierkwel * T=2 winter T=10 Rivier
Ontwatering tov bouwpeil	1.0 m	0,7 m	-	0.7 m
Ontwatering tov straatpeil	0.7 m	0.4 m	-	0.4 m
Drooglegging tov bouwpeil	1.3 m	1.0 m	0.4 m	1.0 m
Drooglegging tov straatpeil	1.0 m	0.7 m	0.1 m	0.7 m
Toelaatbare peilstijging (geïsoleerde waterpartij)	0	0.3 m	0.9 m	0.3 m
Toelaatbare peilstijging (open verbinding met omliggend watersysteem)	0	0.2 m	0.9 m	0.2 m

* Indien rivierkwel wordt vermoed.

5.4. ontwerp waterhuishouding

Het huidige beleid is gericht op het creëren van een fijnmazig natuurlijk watersysteem dat begint bij de opvang van regenwater. Het regenwater mag volgens de richtlijnen niet meer in een gemengd riool worden afgevoerd, maar moet in het gebied worden opgevangen en vertraagd worden afgevoerd.

Voor het plangebied is in juni 2006 door Syncera een rioleringsplan opgesteld. Dit plan heeft als doel de rioleringswijze, het tracé, hoofdafmetingen en hoogteligging van de rioleringsvoorzieningen vast te stellen. Het vormt de basis voor de aanvraag van een Wvo-vergunning, een eventuele aansluitvergunning en het bestek.

Hemelwaterafvoer

Gezien de opbouw van het landschap en het streven naar een goede waterkwaliteit dient de waterretentie te worden gerealiseerd in de vorm van verbrede watergangen en niet in de vorm van vijvers.

Rondom het plangebied zijn twee A-watergangen en een B-watergang aanwezig. De beste mogelijkheden worden gezien in het verbreden van de aanwezige watergangen aan de buitenzijde van het plangebied.

Hierbij wordt aangetekend dat alleen de nieuwe gedeelten van de verbrede watergang mogen worden meegenomen bij de

retentieberekening. De bestaande watergangen tellen hierbij niet mee.

In het stedenbouwkundig ontwerp is voldoende ruimte aanwezig langs de verbrede watergangen aan de zuid- en westzijde van het plangebied om de benodigde waterberging te realiseren. Op de bestemmingsplankaart is deze oppervlakte als retentievoorziening bestemd.

De bestaande, centraal gelegen watergang zal worden gedempt.

Volgens de berekeningen van het waterschap is waterberging voor de opvang van hemelwater noodzakelijk. Daarnaast zal de watergang die centraal door het gebied loopt gedempt worden. Het wateroppervlak van de retentievijver in het plangebied bedraagt 500 m². Aanvullend is 150 m² nodig voor compensatie van te dempen watergangen. Deze in totaal 650 m² is exclusief het bestaande wateroppervlak van de watergangen grenzend aan het plangebied en dat één geheel gaat vormen met de retentievijver. De aanwezige retentiecapaciteit voldoet aan de gestelde waterkwantiteitseisen.

Het water dat afstroomt van de nieuw aan te leggen weg tussen Bezemerland en Nichtenhofstraat wordt rechtstreeks naar de berm afgevoerd. Het overige verhard oppervlak (daken, overige wegen) zal worden aangesloten op het HWA-stelsel. Het regenwater dat via het HWA-water wordt afgevoerd loost op de geplande afvoerduiker van de vijver. Voor het regenwater wordt geloosd, wordt het eerst gezuiverd door een lamellenafscheider. In verband met de vergunningverlening is het van belang er op toe te zien dat alleen milieuvriendelijk, niet uitloogbaar materiaal wordt toegepast als dakbedekking.

Grondwater is vooral afkomstig van neerslag op onverhard gebied. de hoeveelheid kwelwater is verwaarloosbaar vanwege het kleipakket. De ontwatering in het kleigebied is moeizaam, zodat drainage noodzakelijk is. De afvoer verloopt trager dan die van de neerslag op verhard gebied. Er is gekozen een aparte drainageverzamelleiding aan te leggen voor de woningen die niet aan het water grenzen en voor het wegcunet. Deze komt onder het oppervlaktewaterpeil om wortel-ingroei te voorkomen. De drain krijgt nabij het lozingspunt een hoge ligging van NAP +1,60 m om te diepe ontwatering te voorkomen. Aangezien het GHG op NAP +1,20 m ligt, wordt er niet onnodig gedraineerd. Op deze drain kan in de toekomst eventueel ook een deel van het bestaande gebied worden aangesloten.

De bestaande B-watgang aan de noordzijde zal door de nieuwe functie als retentievoorziening worden opgewaardeerd tot een A-watgang. Zowel de bestaande als de nieuwe A-watgang zijn als zodanig op de plankaart aangegeven.

De watgang aan de zuidzijde van het speelveld doet dienst als retentie. Op de plankaart dient deze watgang dan ook opgenomen te worden als dubbelbestemming "A-watgang" en "Water".

Bij de A-watgangen die grenzen aan de tuinen van de nieuwe woningen zal het eigendom van de particulieren uitgegeven worden tot aan de waterlijn. In overleg met het Waterschap Rivierenland is afgesproken dat het onderhoud van de watgang grenzend aan de tuinen na inrichting per boot zal plaatsvinden. Eénzijdig zal een onderhoudstrook van vier meter gehandhaafd moeten blijven. Aan de zijde van de huistuinen zal een keurzone van één meter uit de boveninsteek van kracht blijven. Hiervoor zal een verklaring van geen bezwaar getekend dienen te worden door de eigena(a)r(en) van de percelen waarover de onderhoudstrook loopt. De verklaring dient toegevoegd te worden bij de ontheffingsaanvraag op de keur.

In dit bestemmingsplan is voor de tuinen die grenzen aan de te verbreden watgang een strook van 4 meter breed opgenomen die niet bebouwd mag worden. Hiermee wordt met name voorkomen dat bebouwing direct aan het water gerealiseerd kan worden. Bovendien wordt hiermee voldaan aan de hiervoor genoemde keurzone.

Ten behoeve van het in- en uitlaten van de onderhoudsboot zal een in- en uitlaatplek ingericht moeten worden langs de watgang. De groenvoorziening aan de zuidzijde van het plangebied grenzend aan de watgang is de meest geschikte locatie hiervoor.

Voor de aanleg, inrichting en onderhoud van de A-watgangen geldt de Keur van het waterschap Rivierenland.

Droogweerafvoer

In het gebied worden 16 woningen gebouwd. De hoeveelheid droogweerafvoer (DWA) is gebaseerd op het aantal inwoners, vermenigvuldigd met de gemiddelde afvalwaterproductie per inwoner per uur. Voor het plangebied wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel. Het nieuwe vuilwaterstelsel wordt onder vrijverval op het bestaande gemengde stelsel van Nieuwaal aangesloten. Aansluiting heeft geen negatieve consequenties voor de vuilemissie van het gemengde stelsel. Hier vandaan wordt het doorgepompt richting de RWZI.

5.5. Watertoets

In het kader van de watertoets heeft er op 17 november 2004 een overleg plaats gevonden met het waterschap Rivierenland. Tijdens dit overleg heeft het waterschap de uitgangspunten voor de waterhuishouding kenbaar gemaakt en aangegeven welke oplossingsrichtingen in het betreffende gebied mogelijk zouden zijn. Het verslag van deze bijeenkomst alsmede een notitie met uitgangspunten van het waterschap hebben de leidraad gevormd voor het opstellen van het ontwerp voor de waterhuishouding.

Het concept voorontwerpbestemmingsplan is aan het waterschap Rivierenland toe gezonden ter beoordeling. Per brief van 7 juli 2006 heeft het waterschap een reactie op het plan gegeven. Belangrijkste opmerkingen betroffen de juiste wateroppervlakte voor de waterberging, de status van de watergangen en de ligging c.q. omvang van de onderhoudsstroken (keurzones). De gemeente heeft in overleg met waterschap het bestemmingsplan aan de opmerkingen van het waterschap aangepast.

6. MILIEU

6.1. Bodemkwaliteit

In maart 2005 is een verkennend bodemonderzoek (NIPA, maart 2005) voor het plangebied uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat zowel de toplaag en de ondergrond van de vaste bodem als de vaste bodem ter plaatse van de gedempte sloten, de waterbodem van bestaande watergangen en het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. De uitvoering van nader of aanvullend onderzoek is niet zinvol.

Tegen eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie en tegen het dempen van bestaande sloten zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

6.2. Bedrijven

In de directe omgeving is een viertal bedrijven gevestigd die mogelijk effect kunnen hebben op de inrichting van het plangebied. Daarnaast is het gebied ten zuiden bestemd als agrarisch gebied met intensiveringszone glastuinbouw

Kerkstraat 35c te Nieuwaal

Het gaat hier om een manege en op 20 april 2000 is er een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend voor het oprichten en inwerking hebben van een paardenpension. Er dient i.v.m. stank een minimale afstand te worden aangehouden van 50 meter, gemeten vanaf het emissiepunt tot aan de dichtstbijzijnde woning van derden. Er dienen tevens afstanden te worden aangehouden tot de onderstaande objecten.

- Categorie 1¹ en 2 objecten $\wedge$ 50 meter, gemeten vanaf de gevel tot aan het object.
- Categorie 3 en 4 objecten $\wedge$ 25 meter, gemeten vanaf de gevel tot aan het object.

Gezien het bovenstaande dient er een afstand van 50 meter te worden aangehouden, gemeten vanaf de gevel tot aan het stankgevoelige object. Aangezien de afstand van het plangebied tot het bedrijf meer is dan de minimaal aan te houden afstand, staat dit ontwikkeling van "Bezemerland" niet in de weg.

Kerkstraat 41 te Nieuwaal

Het bedrijf valt onder het Besluit melkrundveehouderijen wet milieubeheer. Er is sprake van het houden van rundvee, waarvoor geen omrekeningsfactoren gelden, maar een vaste minimaal aan te houden

¹ Categorie 1: In de directe omgeving van het bedrijf is/zijn gelegen: de bebouwde kom, stankgevoelige objecten (ziekenhuizen, sanatorium, internaat, etc.) en objecten voor verblijfsrecreatie (bungalowpark, camping, etc.).

afstand. De vaste minimaal aan te houden afstand voor het houden van vrouwelijke jongvee en melk- en kalfkoeien bedraagt 100 m voor objecten uit categorie I en II en 50 meter voor objecten uit categorie III en IV, gemeten vanaf een emissiepunt van de betreffende stalruimten.

Gezien het bovenstaande dient er een afstand van 100 meter te worden aangehouden, gemeten het emissiepunt tot aan het stankgevoelige object. Aangezien de afstand van het plangebied tot het bedrijf meer is dan de minimaal aan te houden afstand, staat dit ontwikkeling van "Bezemerland" niet in de weg.

Beemstraat 1 te Nieuwaal

Het bedrijf valt onder het Besluit melkrundveehouderijen wet milieubeheer. Er is sprake van het houden van rundvee, waarvoor geen omrekeningsfactoren gelden, maar een vaste minimaal aan te houden afstand. De vaste minimaal aan te houden afstand voor het houden van vrouwelijke jongvee en melk- en kalfkoeien bedraagt 100 m voor objecten uit categorie I en II en 50 meter voor objecten uit categorie III en IV, gemeten vanaf een emissiepunt van de betreffende stalruimten.

Gezien het bovenstaande dient er een afstand van 100 meter te worden aangehouden, gemeten het emissiepunt tot aan het stankgevoelige object. Aangezien de afstand van het plangebied tot het bedrijf meer is dan de minimaal aan te houden afstand, staat dit ontwikkeling van "Bezemerland" niet in de weg.

Jacob Ekelmanstraat 30 te Nieuwaal

Het bedrijf valt onder het Besluit melkrundveehouderijen wet milieubeheer. Er is sprake van het houden van rundvee, waarvoor geen omrekeningsfactoren gelden, maar een vaste minimaal aan te houden afstand. De vaste minimaal aan te houden afstand voor het houden van vrouwelijke jongvee en melk- en kalfkoeien bedraagt 100 m voor objecten uit categorie I en II en 50 meter voor objecten uit categorie III en IV, gemeten vanaf een emissiepunt van de betreffende stalruimten.

Gezien het bovenstaande dient er een afstand van 100 meter te worden aangehouden, gemeten het emissiepunt tot aan het stankgevoelige object. Aangezien de afstand van het plangebied tot het bedrijf meer is dan de minimaal aan te houden afstand, staat dit ontwikkeling van "Bezemerland" niet in de weg.

intensiverinszone glastuinbouw

De gronden direct ten zuiden van het plangebied zijn bestemd als agrarisch gebied met intensiverinszone glastuinbouw. In het bestemmingsplan "buitengebied Kerkwijk" wordt nog uitgegaan van een afstand tussen kassen en woningen van 50 meter. Deze afstandsnorm is landelijk ter discussie. De minister is geadviseerd om conform de wet

milieubeheer de norm naar 25 meter te brengen. Dit is gebaseerd op de hinder vanwege de meest gebruikte bestrijdingsmiddelen.

De provincie wil graag aansluiten bij het besluit glastuinbouw, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen individuele woningen en aaneengesloten woonbebouwing (woonbuurt). Voor de laatste categorie zou toch de 50 meter worden gehanteerd.

De afstand tussen de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning en het perceel waar glastuinbouw mogelijk is bedraagt 25 tot 30 meter. Gezien de vorm van het beschikbare perceel is niet te verwachten dat een kas op de erfgrans wordt gebouwd. Een kas met veel verspringingen is niet werkbaar. Het is zeer waarschijnlijk dat een eventuele kas op minimaal 20 meter afstand zal worden gerealiseerd. De grond behoort momenteel aan een veehouder. De ontwikkelingen in de glastuinbouw zullen de hinder in de toekomst alleen maar verkleinen.

In het kader van de herziening van het plan buitengebied zullen nieuwe afwegingen plaatsvinden.

De kans op beperking van het eventueel toekomstig kassenbedrijf is nihil en daarmee ook het risico op planschade.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de woningbouwontwikkeling niet belemmert wordt door zowel de glastuinbouw als de overige in de omgeving aanwezige bedrijven. Andersom geldt dan tevens dat de woningen niet belemmerend werken op de bedrijvigheid.

6.3. Wegverkeerslawaaï

Er is sprake van een 30 km-zone, waardoor op basis van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Daarnaast is er geen reden om aan te nemen dat ten gevolge van de 30 km/uur-wegen in de omgeving de toekomstige geluidbelasting op de gevel meer zal bedragen dan 55 dB(A).

6.4. Luchtkwaliteit

De wetgeving omtrent Luchtkwaliteit is volop in beweging.

Op dit moment is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Besluit) in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 (Meetregeling), d.d. 5 augustus 2005 van toepassing.

Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven is in het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In artikel 5 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 wordt aangegeven dat concentraties die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens, buiten beschouwing en beoordeling van de luchtkwaliteit worden gelaten. Voor fijn stof wordt in

de bijlage, behorende bij artikel 12, 6^e lid van de Meetregeling voor de gemeente Zaltbommel 4 µg/m³ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

De planlocatie

Het plan voorziet in de nieuwbouw van 16 woningen. Het aantal verkeersbewegingen in het plangebied wordt geschat op minder dan 100 per dag.

Met behulp van het programma CAR II versie 5.0.0. is de luchtkwaliteit ten behoeve van het plan berekend. De bestudeerde situatie betreft het achtergrondniveau en het verkeer en parkeren binnen het plangebied. De situaties zijn berekend voor het gepasseerde jaar 2005, 2010 en het jaar 2015.

De Van Heemstraweg ligt op meer dan 1500 meter van de planlocatie, derhalve is van deze weg geen invloed te verwachten. Uit een studie die de gemeente Nijmegen heeft laten verrichten naar de emissie (en luchtkwaliteit van NO₂ en fijn stof) ten gevolge van scheepvaartverkeer op (onder andere) de Waal is gebleken dat de grenswaarden van NO₂ in 2010 op 300 meter uit de vaarwegas niet meer worden overschreden. De grenswaarden van PM₁₀ worden in 2010 op 100 meter uit de vaarwegas niet meer de overschreden. Het plan ligt op 900 meter uit de vaarwegas van de Waal.

In de onderstaande tabel (1) zijn voor de jaren 2005, 2010 en 2015 de resultaten van de berekeningen weergegeven van het achtergrondniveau. De waarden tussen haakjes zijn de waarden gecorrigeerd voor zeezout.

Tabel 1: Achtergrondniveau voor jaren 2005, 2010 en 2015.

jaar	NO ₂ (jm)	PM ₁₀ (jm)	PM ₁₀ (dag)	Benzeen(jm)	SO ₂ (jm)	SO ₂ (dag)	CO (8h)	BaP (jm)
2002	24	28 (24)	25 (19)	1	3	0	665	0,3
2010	23	26 (22)	21 (15)	1	3	0	665	0,3
2015	20	25 (21)	20 (14)	1	3	0	665	0,3

Jm jaargemiddelde in µg/m³
Dag overschrijdingsdagen
8h 98 percentiel van 8 uurgemiddelden in mg/m³
Overschrijding van de grenswaarde

In alle situaties wordt voldaan aan alle grenswaarden en plandrempels.

Het effect van het plan is weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Effect plan ten opzichte van de jaren 2010 en 2015.

jaar	NO ₂ (jm)	PM ₁₀ (jm)	PM ₁₀ (dag)	Benzeen(jm)	SO ₂ (jm)	SO ₂ (dag)	CO (8h)	BaP (jm)
2010 Zonder plan	23	23 (19)	21 (15)	1	3	0	665	0,3
Met plan	23	23 (19)	21 (15)	1	3	0	667 ▲	0,3
2015 Zonder plan	20	25 (21)	20 (14)	1	3	0	665	0,3
Met plan	20	25 (21)	20 (14)	1	3	0	667 ▲	0,3

Jm jaargemiddelde in µg/m³
Dag overschrijdingsdagen
8h 98 percentiel van 8 uurgemiddelden in mg/m³
Overschrijding van de grenswaarde
▲ Toename (verslechtering van de luchtkwaliteit)

Zoals uit de tabel blijkt kan geconstateerd worden dat er alleen bij koolmonoxide (8-uurgemiddelde) en het jaargemiddelde van stikstofdioxide een minimale verslechtering van de luchtkwaliteit wordt waargenomen, maar in alle gevallen vindt er geen overschrijding van de grenswaarden plaats.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen ten opzichte van het aspect luchtkwaliteit bestaan.

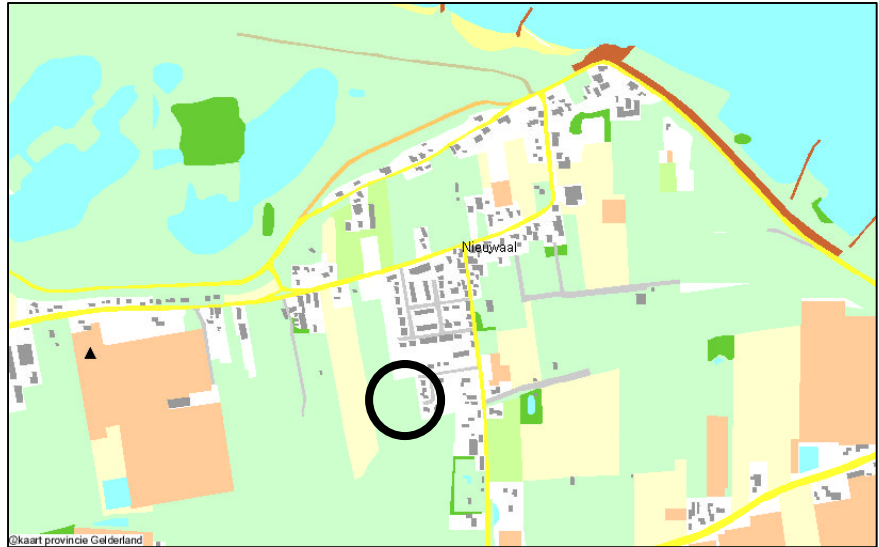
In de bijlage zijn de berekeningsbladen toegevoegd.

6.5. Externe veiligheid

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Op de kaart zijn zoneringsafstanden van plaatsgebonden risico berekend. De zoneringsafstand is de afstand vanaf een risicobron waar een bepaald plaatsgebonden risico (PR) is. In de Nederlandse milieuwet- en regelgeving zijn er grenswaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico.

Het PR geeft aan op welke plek (de risicocontour) er een bepaalde kans is op een ramp en eventuele slachtoffers daarbij. Vanaf de rand van de risicocontour neemt het risico tot de bron toe.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontour nabij het plangebied ligt.



Risicokaart provincie Gelderland met het plangebied

Daarnaast zijn de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen en de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland, uitgave Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, d.d. 2003 geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de woningen.

7. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

In juli 2004 heeft een inventariserend archeologisch onderzoek (RAAP, augustus 2004) plaatsgevonden. In het plangebied zijn geen archeologische resten aangetroffen. Een vervolgonderzoek wordt niet aanbevolen.

8. FLORA EN FAUNA

In juni 2004 heeft Adviesbureau Mertens voor diverse locaties, waaronder Bezemerland te Nieuwaal, veldonderzoek gepleegd. In het plangebied komen dieren voor die beschermd zijn volgens de Flora- en Faunawet en die effecten gaan ondervinden van de plannen. Er zijn geen bedreigde plant- of diersoorten aangetroffen, wel bedreigde. Voor de aangetroffen huisspitsmuis, mol, bosmuis, haas, bruine kikker, gewone pad en middelste groene kikker is een ontheffing conform artikel 75, lid 5, onderdeel c van de Flora- en faunawet aangevraagd.

Het ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit heeft op 4 maart 2005 gereageerd. Met ingang van 23 februari 2005 geldt voor de soorten waarvoor de ontheffing is aangevraagd een vrijstelling van de in artikel 8 t/m 12 genoemde verboden. Als gevolg van deze versoepeling van de regelgeving is geen ontheffing meer nodig. Wel blijft de zorgplicht ex artikel 2 van toepassing.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor het plangebied is door de gemeente een exploitatieberekening opgesteld. Uit deze berekening blijkt dat het plan budgetneutraal ontwikkeld kan worden. Voor de gemeente zijn derhalve geen extra kosten aan de planontwikkeling verbonden.

10. JURIDISCH PLAN

10.1. Vormgeving juridisch plan

De inhoud en vormgeving van het juridisch plan sluit aan op de systematiek die is opgesteld voor het actualiseringsproces voor de bestemmingsplannen van de kernen in de gemeente Zaltbommel. De belangrijkste uitgangspunten voor de *vormgeving* van het juridisch plan luiden als volgt:

- ☐ De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- woondoeleinden) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in Op de digitale Leest (Nirov)
- ☐ De schaal van de kaarten zijn bij voorkeur 1: 1000
- ☐ Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot/bebouwingshoogten, eventueel bebouwingspercentages)
- ☐ Het bestemmingsplan is opgezet volgens IMRO.

10.2. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de plankkaart tezamen.

De basis voor de plankkaart, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de plankkaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

De voorschriften zijn opgebouwd als volgt:

Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Paragraaf II bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het hele plan.

10.3. Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. Het grootste deel van het plangebied heeft een woonfunctie en is bestemd voor *woondoeleinden*.

Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde openbare ruimten, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: *verkeers- en verblijfsdoeleinden* en *groenvoorzieningen*. Als vierde “openbare ruimte bestemming” kan *water* worden genoemd.

Tot slot is er een dubbelbestemming opgenomen: *A-watergang* ter bescherming van de A-watergangen.

10.4. Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het stedenbouwkundig ontwerp op een goede manier dient te worden gereguleerd. Dit betekent dat de bouwwijze voor woningen is vastgelegd. Op de kaart is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, halfvrijstaande of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.
- *Goot- en bebouwingshoogte*
De maximale goot- en bebouwingshoogte zijn aangegeven op de kaart.
- *Dakhelling*
In het plan zijn geen eisen aan de dakhelling gesteld. Uitgangspunt is dat het bepalen van de dakhelling geschiedt met behulp van de welstandstoets en het beeldkwaliteitplan.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de gewenste situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de kaart en in de voorschriften onderscheid gemaakt in *tuin*, *bouwvlak hoofdgebouwen* en *bouwvlak bijgebouwen*. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

10.5. Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voorzover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de voorschriften tezamen met de kaart te worden geraadpleegd.

Woondoeleinden

Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdbouw binnen het bouwvlak hoofdgebouwen; de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen zowel worden gebouwd in het bouwvlak

hoofdgebouwen als het bouwvlak bijgebouwen, waar ook de vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd. In de tuin worden aanbouwen niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake. Wel kunnen kleine aanbouwen via vrijstelling worden toegestaan.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit zijn in de eerste plaats de zogenaamde aan huis verbonden beroepen (zie begripsbepaling). Ten tweede is er de mogelijkheid dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen voor het gebruik van de woning voor aan huis verbonden bedrijvigheid, met dezelfde maximale oppervlakte en onder strengere voorwaarden.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Deze bestemming richt zich op een groot deel van het openbaar gebied. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het (her)inrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Groenvoorzieningen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de vorige bestemming is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden.

Water

De binnen het plangebied gelegen (historische) waterlopen alsmede de nieuwe retentievoorzieningen zijn als zodanig bestemd. De A-watgangen worden daarnaast apart via een dubbelbestemming beschermd.

A-watgang (dubbelbestemming)

Voorzover binnen het plangebied water zichtbaar is, heeft het op de kaart de bestemming *water* gekregen. Dit met de bestemming *water* op de kaart aangeduide water is gedeeltelijk A-watgang. Om de A-watgang te beschermen is voor de gehele A-watgang een dubbelbestemming opgenomen, die inhoudt dat alleen kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Via vrijstelling kan dan ten behoeve van de onderliggende bestemming worden gebouwd. Een aanlegvergunningstelsel is niet opgenomen, omdat de Keur van het waterschap al voldoende bescherming biedt.

11. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

11.1. Inspraak

Op 30 maart 2005 heeft een inspraakbijeenkomst gehouden. Het verslag van deze avond is in de bijlage bijgevoegd. Daarnaast heeft het voorontwerp bestemmingsplan van 11 maart tot en met 7 april 2005 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties bij de gemeente ingediend.

11.2. Vooroverleg artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het bestemmingsplan "Nieuwaal-Bezemerland II" is reactie ontvangen van de 1^e kolom genoemde instanties. In de 2^e kolom is de gegeven reactie opgenomen. Indien van toepassing is in kolom 3 het commentaar van de gemeente Zaltbommel op de reactie vermeld.

Instantie	Opmerking	Reactie gemeente
Prov. Gelderland	De ontwikkeling valt binnen de contour van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland en was voorzien in de Visie Wonen en Werken. Opmerkelijk is dat Nieuwaal in het nieuwe streekplan niet als "bebouwd gebied 2000" is aangegeven. Uit het advies d.d. 1 november 2003 ten aanzien van de Visie Wonen en Werken blijken bij de provincie geen bezwaren te bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Ingevolge overgangsbeleid kan de locatie ontwikkeld worden. In de definitief als streekplanuitwerking vast te stellen zoekzones zal e.e.a. gecorrigeerd moeten worden.	Tekst in de toelichting is hierop aangevuld.
	Het plan geeft geen inzicht in de aard van omliggende bedrijven: de aan te houden afstanden ingevolge de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" en hoe eventuele nuancerings van deze afstanden op grond van milieuvergunningen heeft plaatsgevonden. Dit geldt ook voor de aan te houden afstanden ten opzichte van de glastuinbouw ten	De toelichting is aangevuld op dit punt. De aan te houden afstanden tot de bedrijven hebben geen effect op de woningbouw.

	zuiden van Nieuwaal	
	Aangezien ook de VROM-inspectie zulks heeft geadviseerd in haar advies, vormt onderhavig bestemmingsplan een basis voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de WRO.	
VROM-inspectie	Op basis van de (aanvullend) beschikbaar gestelde gegevens wordt geconcludeert dat wordt voldaan aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005	
	Aangezien ook de provincie zulks heeft geadviseerd in haar advies, vormt onderhavig bestemmingsplan een basis voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de WRO.	
Waterschap Rivierenland	Het waterschap adviseert positief over onderhavig bestemmingsplan, mits onderstaande opmerkingen opgenomen worden in het plan. De gemaakte opmerkingen zijn tevens aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Het waterschap is in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming, het proces van de watertoets is voldoende doorlopen.	
	De benodigde ruimte ten behoeve van water(retentie) is voldoende aanwezig conform het "Rioleringsplan Bezemerland te Nieuwaal". Het rioleringsplan is van recentere datum dan het voorontwerp, de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan dient hierop afgestemd te worden.	De toelichting is hierop is aangepast.
	Onderhoud van de watergang zal volgens afspraak (en bij uitzondering) gedeeltelijk met de boot gebeuren. Eénzijdig zal echter wel degelijk een onderhoudstrook van vier meter gehandhaafd moeten blijven zoals vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. Aan de zijde van	De toelichting is op dit aspect aangevuld.

	de huistuinen zal een keurzone van één meter uit de insteek van kracht blijven. Hiervoor zal een verklaring van geen bezwaar getekend dienen te worden door de eigena(a)r(en) van de percelen waarover de onderhoudstrook loopt. De verklaring dient toegevoegd te worden bij de ontheffingsaanvraag op de keur.	
	Ten behoeve van het in- en uitlaten van de onderhoudsboot zal een in- en uitlaatplek ingericht moeten worden langs de watergang. De groenvoorziening aan de zuidzijde van het plangebied grenzend aan de watergang is de meest geschikte locatie hiervoor.	De toelichting is op dit aspect aangevuld.
	De watergang aan de zuidzijde van het speelveld doet dienst als retentie, hetgeen overeenkomt met zowel de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan als de berekeningen in het rioleringsplan. Op de plankaart dient deze watergang dan ook opgenomen te worden als dubbelbestemming "A-watergang" en "Water".	De plankaart is hierop aangepast.