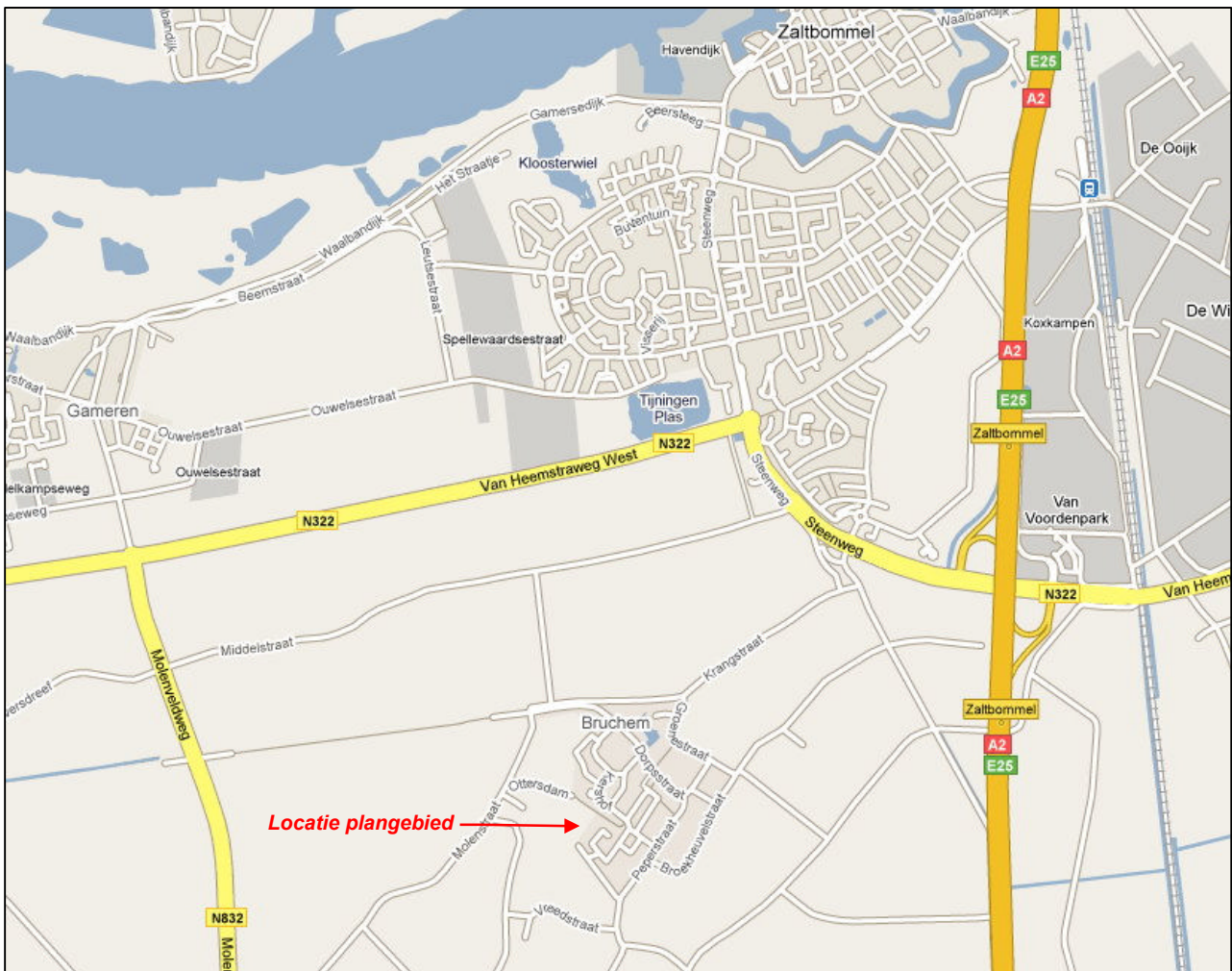


1. AANLEIDING.....	3
1.1. Planlocatie	3
1.2. Uitgangssituatie woningtypen.....	4
1.3. Uitgangssituatie parkeren.....	4
1.4. Overige eisen en randvoorwaarden	5
2. JURIDISCH KADER.....	6
3. BELEIDSKADERS	7
3.1. Nota ruimte	7
3.2. Provinciaal beleid	8
3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid	10
4. RUIMTELIJKE OVERWEGINGEN	11
4.1. Stedenbouwkundige structuur.....	11
4.2. Aard van de dorpsrand	12
4.3. Groen en water	12
4.4. Woningtypologieën	13
4.5. Verkeersstructuur	13
4.6. Openbare functies	14
5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	15
5.1. Cultuurhistorie	15
5.2. Archeologische vindplaatsen en monumenten	15
6. ECOLOGISCHE ASPECTEN	17
7. MILIEUASPECTEN	19
7.1. Bodemonderzoek	19
7.2. Luchtkwaliteit	19
7.3. Hindercirkels.....	20
7.4. Geluid	21
8. EXTERNE VEILIGHEID	22

9. WATERHUISHOUDING	25
9.1. Beleidsdoelstellingen.....	25
9.2. Bestaand systeem.....	26
9.3. Nieuwe situatie	27
9.4. Overleg	30
10. JURIDISCHE TOELICHTING	31
10.1. Doelstellingen en planopzet.....	31
10.2. Functies algemeen.....	31
10.3. Bebouwing algemeen	31
10.4. Toelichting afzonderlijke bestemmingen.....	32
11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35



Stratnamenkaart Google

1. AANLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan “De Kosterijen III te Bruchem”, gemeente Zaltbommel biedt de planologische mogelijkheid om de derde fase van woningbouwproject De Kosterijen te realiseren. Voor de locatie is een maatvast verkavelingsplan uitgewerkt dat voldoet aan de programmatische en technische vereisten zoals die worden gesteld door de initiatiefnemers, waaronder de gemeente.

Het plan sluit aan bij de doelstelling om tot een landschappelijk goed afgeronde kernrand te komen met een dorps woonmilieu.

1.1. Planlocatie

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Bruchem en sluit aan op de eerder gerealiseerde fases I en II van de dorpsuitbreidingen De Kosterijen. De planlocatie is hierna weergegeven en sluit aan op de Gruttostraat en de Ottersdam (langzaamverkeersroute).



De planlocatie bestaat uit enkele agrarische percelen. Recentelijk is zuidelijk van de Gruttostraat woningbouw gerealiseerd, die op bovenstaande luchtfoto nog niet zichtbaar is.

Voor de ligging van het plangebied in groter verband wordt verwezen naar de straatnamenkaart op nevenstaande bladzijde.

1.2. Uitgangssituatie woningtypen

Uit de verkaveling blijkt dat op de locatie 29 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit komt overeen met de doelstelling van de initiatiefnemers. Uitgaande van de Startnotitie en het Programma van Eisen en de programmatische afspraken die zijn gemaakt tussen initiatiefnemende partijen in september 2008, zal er een woningverdeling ontstaan die als volgt is opgebouwd:

- 41% huur middelduur (10) / koop goedkoop (2), ofwel 12;
- 21% middelduur (tussen- of hoekwoning), ofwel 6;
- 38% koop duur (waarvan 7 regulier en 4 vrije kavels), ofwel 11;

Deze aantallen zijn bij de uitwerking van het voorkeursmodel naar het verkavelingsplan exact bepaald. Het bestemmingsplan staat dit aantal woningen toe. De categorieverdeling is niet in het bestemmingsplan vastgelegd.

1.3. Uitgangssituatie parkeren

De Bommelerwaard is een gebied waar openbaar vervoer minimaal geregeld is. Dit houdt in dat de inwoners sterk afhankelijk zijn van eigen vervoer. Het aantal parkeerplaatsen moet in de basis berekend worden volgens de ASVV 2004. Als deze uitkomst groter is dan 2,0 dan kan deze aangehouden worden anders dient het vastgestelde praktijkcijfer van 2,0 parkeerplaatsen per woning te worden aangehouden. Afwijking van deze gemeentelijke beleidsregel is bij uitzondering mogelijk (bijvoorbeeld bij een bepaald type woning). Bij deze parkeernorm zit ook het parkeren van bezoeker van de bewoner inbegrepen. Daarom moet een gedeelte (0,3 pp/won.) openbaar toegankelijk zijn. De "rest" van de parkeernorm moet zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd worden.

In de onderstaande tabel staat weergegeven hoe de diverse parkeersituaties op eigen terrein mogen meetellen in de berekening voor wat betreft het voldoen aan de parkeernorm.

	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage of carport	1	1
Lange oprit zonder garage of carport	2	1
Dubbele (brede) oprit zonder garage of carport	2	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0
Carport zonder oprit	1	1
Garage met enkele oprit	2	1
Garage met lange oprit	3	1
Garage met dubbele (brede) oprit	3	1,7

Het plan gaat uit van 29 woningen. Dit brengt het volgende aantal parkeerplaatsen met zich mee (uitgaande van 2 parkeerplaatsen per woning):

	eigen terrein	openbaar	totaal openb.
• type goedkoop (12);	geen	2,0	24
• type middelduur (6)	1,7 hof	0,3	2
• type duur (11)	1,7 hof	0,5	6

Aldus wordt de totale behoefte aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte geschat op zo'n 32, uitgaande van 29 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze aantallen zijn beperkt uitwisselbaar, zolang aan de totale parkeernorm van 60,2 parkeerplaatsen wordt voldaan. Indien in het woonprogramma nog ondergeschikte aanpassingen worden gedaan, zal ook de parkeeropgave wijzigen. Feit is wel dat onderhavig plan voldoende ruimte biedt om binnen privaat en openbaar terrein de totale parkeeropgave op te lossen.

1.4. Overige eisen en randvoorwaarden

Overige randvoorwaarden zoals de realisatie van een hoogwaardige dorpsrand, behoud van speelvoorzieningen, voldoende ruimte voor waterretentie, mogelijke plaats voor een hondenuitlaatzone, wandelroutes, voldoen aan randvoorwaarden zoals duurzaam bouwen en politiekeurmerk veilig wonen zijn meegenomen in het verkavelingsplan.

Beeldkwaliteit en welstandscriteria

Voor de nieuwe woonbuurt is een dorpse beeldkwaliteit gewenst. De in een bestemmingsplan beschreven beeldkwaliteitseisen 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 zijn opgesteld door de stedenbouwkundige, na advies gevraagd te hebben aan de welstandscommissie. In dit geval zijn de criteria uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan De Kosterijen III dat gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan door het gemeentebestuur vastgesteld zal worden.

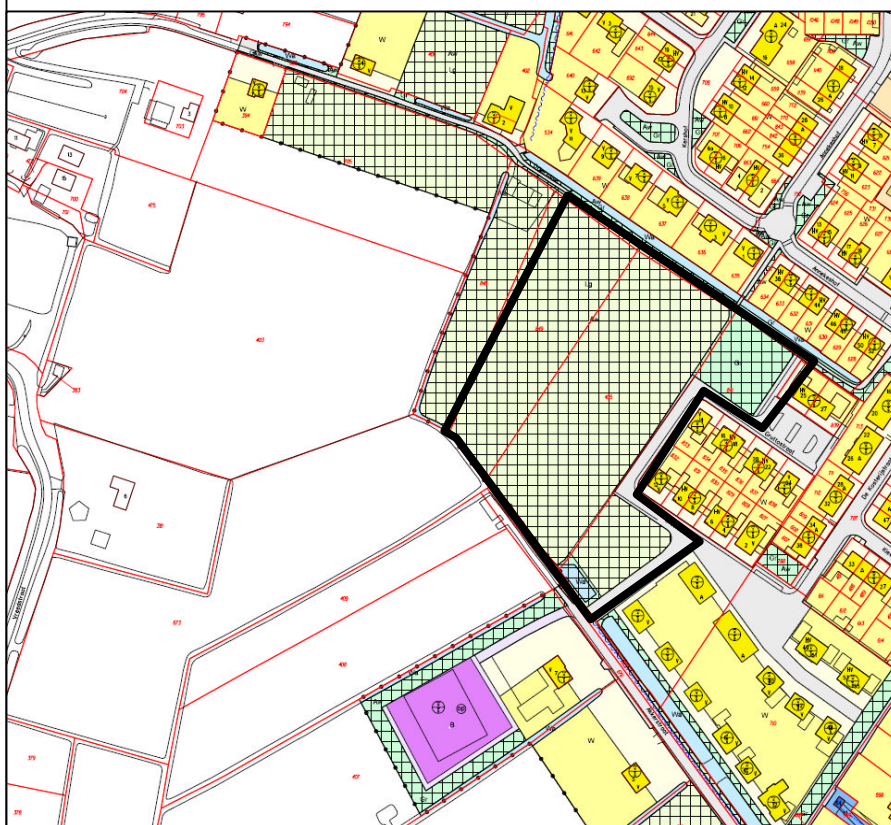
De gemeenteraad stelt de welstandscriteria daarbij vast als wijziging van de welstandsnota. In dit geval wordt de inspraak van de welstandscriteria gekoppeld aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zoals opgenomen in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start. De welstandscriteria worden bij uitgifte van gronden in het gebied bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers.

2. JURIDISCH KADER

Het plangebied valt onder het juridische regime van het bestemmingsplan “Bruchem”, vastgesteld op 3 april 2008 en goedgekeurd op 24 oktober 2008 (zaaknr. 2008-006614). De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd tot “Landelijk groen” en het speelterrein aan de Ottersdam en de watergang zijn bestemd tot respectievelijk “Groenvoorziening” en “Water”. Behoudens voor de bestemming “Verkeer” geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming “Archeologisch waardevol gebied”.

De gebiedsbestemmingen bieden geen mogelijkheid voor de realisatie van een woongebied met bijbehorende openbare ruimte. Dit maakt een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daarnaast gaat van de dubbelbestemming een belangrijke indicatie uit. Aangezien voorliggend plan voor dorpsuitbreiding leidt tot roering van gronden, is hiervoor een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

VERKLARING	
ART.3	WOONDOELENDE
	tuin
	bouwvlak hoofdmasse
	bouwvlak bijmasse
ART.4	DETAILHANDEL
	bouwvlak
ART.5	HORECA
	bouwvlak
	horeca 2
ART.6	MAATSCHAPPELIJKE DOELENDE
	bouwvlak
ART.7	BEDRIJFSDOELENDE
	bouwvlak
	constructiebedrijf met winkel
	garagebedrijf
	montagebedrijf voor fietsen
	opslag- en overslagbedrijf
ART.8	AGRICARISCH BEDRIJF
	onbebouwd terrein
	bouwvlak bedrijfswoning
	bouwvlak bijmasse
ART.9	NUTSVOORZIENINGEN
	bouwvlak
ART.10	VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELENDE
ART.11	GROENVOORZIENINGEN
ART.12	LANDELIJK GROEN
ART.13	NATUUR
ART.14	WATER
ART.15	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (dubbelbestemming)
ART.16	LEIDINGEN (dubbelbestemming)
	rioolwatertransportleiding
	brandstofleiding
ART.17	A-WATERGANG (dubbelbestemming)
	A-watergang
AANDUIDINGEN	
	ondergrond
	rood is kosten, zwart is gratis
	grens plan
	goothoogte
	bebouwingshoogte
	A bouwrijpe aaneengebouwde
	A bouwrijpe appartementen
	H bouwrijpe halfvrijstaand
	V bouwrijpe vrijstaand
	dv bedrijfs-/dienstwoning
	gm gemeentewerf
	g gemeentelijk monument
	u rijksmonument



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Bruchem”

3. BELEIDSKADERS

3.1. Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkelingen waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 15 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Het kabinet kiest voor ‘decentraal wat kan, en centraal wat moet’. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

In de aangegeven hoofdlijnen spelen de volgende factoren een belangrijke rol:

- de “toelatingsplanologie”;
- de nationale ruimtelijke hoofdstructuur;
- een “basiskwaliteit”;
- de lagenbenadering.

De Nota Ruimte bevat het nieuwe ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. ‘Bundeling van verstedelijking en infrastructuur’ en ‘organiseren in stedelijke netwerken’ zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelt en aangesloten op het watersysteem. Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Wat het Rijk onder de basiskwaliteit verstaat is in onderstaande tabel weergegeven. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief. De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota, door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden. De voorgenomen dorpsuitbreiding voldoet aan de basiskwaliteit, zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing in deze toelichting.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan 'structuurvisie'.

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 provinciaal planologisch beleid wordt op de bebouwde kom geen expliciete provinciale sturing gericht. Het onderhavige initiatief is wel aan te merken als een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Belangrijk is dat over de uitbreiding van woongebieden afspraken zijn gemaakt in Regioverband. Binnen de regio Rivierenland is daartoe een kwalitatieve en kwantitatieve uitwerking gemaakt, die hierna is beschreven.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

Bij de realisatie van voorliggend plan is sprake van de bouw van burgerwoningen die zijn gelegen binnen de kwaliteitscontour uit het Experiment Ruimtelijke Beleid Rivierenland. Het plan is opgenomen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2005 – 2014 van Regio Rivierenland.

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad de Visie op Wonen en Werken 2002-2010 vastgesteld. Het doel van deze visie is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. In de Visie Wonen en Werken is aangegeven waar voor de verschillende kernen duurzame grenzen liggen (contouren), waarbinnen stedelijke ontwikkelingen slechts mogen plaatsvinden.

De onderhavige ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De locatie is gelegen binnen de contouren van de Visie Wonen en Werken. Dit betekent dat de ontwikkeling overeenkomt met de uitgangspunten van de Visie Wonen en Werken.

4. RUIMTELIJKE OVERWEGINGEN

Ten behoeve van de onderhavige locatie zijn door de gemeente de volgende stedenbouwkundige voorwaarden gesteld:

- gestreefd moet worden naar de ontwikkeling van een goede dorpsrand, grenzend aan een open deel van het landelijke gebied. Hierbij moet worden ingespeeld op het aanwezige landschap tussen de onderhavige locatie en de Molenstraat. De overgang van dorp naar buitengebied wordt bij voorkeur vormgegeven door een rand van (half)vrijstaande woningen;
- onderdeel van de dorpsrand is een separate langzaam verkeersverbinding tussen de Akkerstraat en de Ottersdam, die bij de verdere indeling van het gebied als uitgangspunt wordt genomen;
- de Ottersdam dient als landelijk weggetje te worden gehandhaafd;
- in dit plan is geen plaats voor hoogbouw. Twee woonlagen met kap is de maximale hoogte;
- bij de verkaveling dient aandacht te zijn voor het karakteristieke verschil tussen dorp en open buitengebied. Aanleidingen moeten worden gezocht om de ruimtelijke samenhang tussen de historische ontginningslinten en het plangebied te vergroten;
- de stedenbouwkundige opzet en de verkaveling dient op een logische wijze aan te sluiten op De Kosterijen I + II. Waar mogelijk moeten aanleidingen die de ruimtelijke kwaliteit kunnen vergroten worden benut. Voortzetting van de opener verkaveling in De Kosterijen I en II is gewenst om het contrast met de omliggende bebouwing in het buitengebied niet te hard te laten zijn. Om beslotenheid van dit deel van het dorp te verkleinen is realisatie van geclusterd groen daarbij wenselijk;
- De verkaveling moet rekening houden met de richtlijnen van het waterschap ten aanzien van watergangen en ten aanzien van de opvang van regenwater in het gebied.

Het uitgewerkte model “Erf in het groen” sluit op de bovenstaande voorwaarden aan is gebaseerd op een structuur van informele openbare en semi-openbare dorpsruimtes die de wijk een ogenschijnlijk toevallige opzet en sfeervol landelijk karakter geeft. De uitbreiding wordt daartoe ingevuld met een aantal ‘groene scherven’ en de bebouwingsstructuur wordt voor een deel geïnspireerd op het agrarische erf. Dit is een collectieve ruimte waar omheen een aantal gebouwen is geplaatst met een uitdrukkelijke onderlinge samenhang.

4.1. Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van de wijk is op zichzelf staand. Wel wordt voorzien in een afrondende bebouwing aan de Gruttostraat, waar ook een verkeerskundige koppeling wordt gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en de nieuwe woonwijk. Ter hoogte van de Ottersdam wordt het profiel met water en groen verruimd.

Hier grenzen nieuwe woningen met de achterzijde aan het water. Deze huizen staan in een woonstraatje met een asymmetrisch profiel.

Aan het westelijk deel van deze straat sluit een lusvormig breed pad aan. Een groot deel van het te realiseren woongebied zal door dit pad worden ingesloten, waardoor een erf ontstaat waarvan de woningen zich naar buiten richten op de aangrenzende groene ruimtes. Centraal op het erf wordt een semi-openbare verkeersruimte voorzien met daaraan gekoppeld parkeerruimte, bergingen, carports etc.

De eerder genoemde groene scherven bestaan uit dorpseigen groenelementen, zoals een dorpslinde, speelveld, brandput of weide. Deze 'dorpssymbolen' uit het verleden kunnen een hedendaagse functieinvulling krijgen.

4.2. Aard van de dorpsrand

De dorpsrand van het nieuwe woongebied zal zeer divers zijn. De stedenbouwkundige structuur resulteert in een dorpsrand die uit drie zones bestaat. De woningen in het bouwplan zijn vooral naar buiten gericht. De woningen op het centrale erf zijn naar het landelijk gebied gericht, zo ook het noordelijke woonstraatje. Dit resulteert in een dorpsrand met deels een hogere bebouwingsgraad, afgewisseld met een plek waar het landschap als groene scherven door de dorpsrand heen breekt tot in het bebouwde gebied. Hierdoor ontstaat een zeer zachte, informele dorpsrand.

4.3. Groen en water

De groenstructuur en de waterstructuur in de wijk vormen twee aparte lagen in het stedenbouwkundig plan. Het groen in de wijk vormt geen eenduidige structuur, maar bestaat uit op zichzelf staande groenelementen. Deze worden ruim geprofileerd waardoor ze niet alleen als kijkgroen dienst doen maar ook een functionele betekenis krijgen. Deze zijn ontworpen als bermzone met ruimte voor parkeren, informele speelruimte, waterberging etc. Gezien het openbare karakter van het woongebied en de beoogde sociale veiligheid van het woongebied, is het wenselijk om met name grasvelden, lage beplanting en opgekroonde bomen in te zetten. Dit heeft als bijkomend voordeel dat bij de groene scherven ruime doorzichten ontstaan, ook naar het buitengebied, die de wijk tot een prettige en kwalitatief goede leefomgeving maakt.

De waterstructuur bestaat uit brede sloten met natuurvriendelijke plasbermen en steile taluds. De sloot aan de rand van het plangebied is na herinrichting voldoende breed en obstakelvrij om vanaf de oevers te beheren. In een nadere uitwerking is in overleg met het waterschap de oeverinrichting bepaald.

De nieuw geprojecteerde sloot langs de Ottersdam ligt aan de zuidzijde van het bestaande voet/fietspad. Door aanleg van deze sloot, herstel en verruiming van het profiel van de bestaande sloot en het opvullen van gaten in de beplanting, kan de Ottersdam tot een fraaie wandelroute worden gemaakt, met een ruim profiel.

4.4. Woningtypologieën

Gegeven de beoogde verdeling van woningtypen en de doelstellingen en mogelijkheden die dit model biedt, wordt uitgegaan van de realisatie van een hogere bebouwingsdichtheid op het naar binnen gerichte erfdeel en een lagere dichtheid langs de woonstraat en het naar het landschap gerichte erfdeel. Langs de noordelijke woonstraat aan de zijde van de Ottersdam worden naast een rij woningen vrijstaande en geschakelde woningen voorzien. Deze hebben het voordeel dat tussen de woningen doorzichten open kunnen blijven waardoor de Ottersdam een minder afgesloten karakter houdt. Daartoe wordt de bouwhoogte van bijgebouwen beperkt tot één bouwlaag.

De ruimtelijke structuur van het erf wijkt beperkt af van de veelal voorkomende opzet van kavels met een voorzijde aan de straat en achterzijde aan een pad. Hier wordt gestreefd naar een ordeningsprincipe waar de utilitaire verkeerstoeegangen voor auto's en naar garages, carports en bergingen worden gebundeld op een centraal erf. Dit is een verkeersruimte met een semi-openbare uitstraling waarbij bergingen van woningen worden geclusterd.

Tweekappers en rijen woningen worden net als de bijgebouwen als architectonische eenheden ontworpen, waardoor het geheel bestaat uit een beperkt aantal gebouwen met een groter volume. Door de architectuur te inspireren op landelijke woonvormen, ontstaat een sfeer van een collectief erf waarop men woont. Dit vereist eenheid tussen gebouwen onderling (van één familie). De woningen worden naar buiten gericht, en grenzen aan een informeel pad dat direct aansluit op groene ruimtes. Hierdoor beleeft de bewoner nadrukkelijk dat hij in direct contact leeft met de groene, dorpse omgeving, dichtbij het buitengebied.

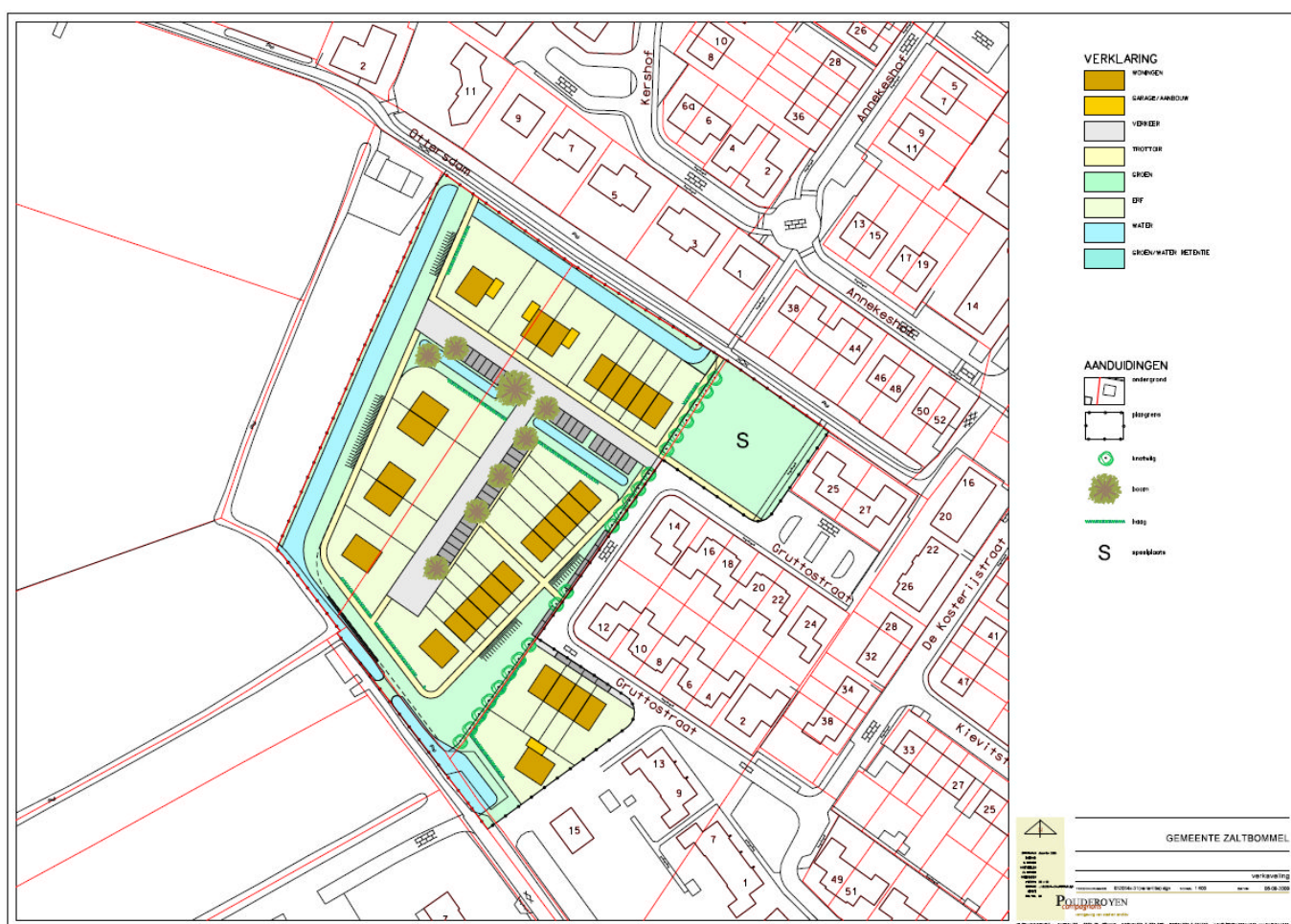
4.5. Verkeersstructuur

Uitgegaan wordt van de realisatie van enkele parkeerterreintjes, als onderdeel van de groene scherven. Daarnaast zal op de centrale collectieve ruimte een combinatie van parkeervakken en garages worden aangelegd.

De Ottersdam wordt als recreatieve route opgewaardeerd en door de informele inrichting van paden en groene scherven in het gebied wordt het accent gelegd op de voetganger en fietser, waarbij de auto te gast is. Een belangrijk deel van de dorpsrand wordt voorzien van een pad dat zicht biedt op het omliggende landschap. Er ontstaat een langzaamverkeerroute van de Akkerstraat naar de Ottersdam.

4.6. Openbare functies

In dit model is het in principe mogelijk om het speelveld op de huidige locatie te behouden. Hierbij is het denkbaar dat op een hoek van dit speelveld of in de groene scheg ten zuiden daarvan een uitgerasterde hondenuitlaatplaats wordt gerealiseerd die door een logische ruimtelijke zonering is afgescheiden van de kinderspeelplaatsen en van het systeem van regenwaterinfiltratie en afvoer. Door een dergelijke voorziening open in te richten, kan deze ruimtelijk een logisch onderdeel uitmaken van één grote groene ruimte die uitzicht biedt op en ruimtelijk overgaat in het landschap.



Verkavelingsplan

5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1. Cultuurhistorie

Bruchem is ontstaan op een stroomrug van de Waal. De Dorpsstraat vormt het oudste deel van Bruchem, de Peperstraat en de Molenstraat waren de uitvalswegen van het dorp waar, vaak op woerden, de boerderijen gevestigd zijn. Vooral aan de Peperstraat geven deze oude, vrij grote boerderijen op woerden ook nu nog een karakteristiek beeld. Het dorp heeft een groen karakter welk wordt bepaald door de ruime percelen, mooie laanbomen en de boomgaard met karakteristieke boerderij midden in het dorp. Het centrum van het dorp is karakteristiek met als meest beeldbepalende objecten het witte kerkje, het landgoed Groenhoven en de dorpsschool, alle in een groene omgeving. De smalle wegen vaak met sloten erlangs passen binnen deze dorpse sfeer. Er zijn van oorsprong twee vluchtheuvels in Bruchem, één aan de Dorpsstraat is nog zichtbaar en beplant met onder andere platanen. De andere ligt aan de westzijde van het dorp, ten noorden van Ottersdam, deze is echter in het geheel niet te zien. Aan de rand van de bebouwde kom, de Hoogveldweg en de Burge, ligt een cluster van oude woningen met dezelfde hoofdzet en in dezelfde architectuur. Het cluster is waardevol doordat de karakteristieken van de woningen goed bewaard zijn gebleven.

Bruchem heeft twee uitbreidingswijken. De zuidelijke uitbreiding, Bruchem-dorp, is met zijn eenvormige rijtjeswoningen kenmerkend voor de jaren '60 van de twintigste eeuw. De Annekeshof, aan de zuidwest zijde heeft het wat dorpse karakter van wijken uit de jaren '70 en '80. De oostelijke rand van Bruchem is diffuus, met verspreide bebouwing aan de linten. Onderhavig plangebied sluit aan op voornoemde dorpsuitbreiding. De belangrijkste historische waarde die in het plangebied aanwezig is, wordt gevormd door de Ottersdam. Deze zal ruimtelijk worden versterkt door rond deze dam het reliëf te herstellen en versterken, waardoor deze ook weer beter als dam herkenbaar wordt.

5.2. Archeologische vindplaatsen en monumenten

De provincie Gelderland heeft, in samenwerking met het Gelders Genootschap en de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, de archeologische vindplaatsen en monumenten in de provincie in beeld gebracht. Deze informatie is te raadplegen via de internetsite van de provincie. Uit deze informatie blijkt dat er in de kern Bruchem verschillende monumenten te vinden zijn; het betreft een drietal boerderijen, een woonhuis en een kerk.

Op dezelfde wijze is in beeld gebracht of er in een gebied archeologische monumenten voorkomen en wat de archeologische waarde daarvan is. Het plangebied wordt niet als gebied met concrete waarde aangemerkt.

Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat aan vrijwel het gehele plangebied een hoge trefkans wordt toegekend. Derhalve heeft de gemeente een archeologisch onderzoek laten uitvoeren op de locatie door RAAP Archeologisch adviesbureau (onderzoek gedateerd 23 oktober 2003). Hieruit blijkt dat geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van archeologische waarden of vindplaatsen in het plangebied.

De rapportage vormt een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

6. ECOLOGISCHE ASPECTEN

Vogel- en of habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Door de grote afstand tussen de planlocatie en in het kader van de EHS begrensde gebieden is de verwachting dat onderhavig initiatief niet leidt tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Uit verkennend onderzoek, uitgevoerd door bSR ecologisch advies (project 0175, gedateerd 15 november 2005) is gebleken dat in de zuidelijke sloot de Kleine modderkruiper voorkomt. Indien op basis van een gedragscode gehandeld kan worden, is geen ontheffingsaanvraag noodzakelijk voor deze soort. Volgens bSR kunnen de uitvoerende werkzaamheden volgens de gedragscode van het waterschap plaatsvinden. Deze is door het ministerie goedgekeurd en er behoeft zodoende geen ontheffing te worden aangevraagd.

Indien er aanvullende eisen worden gesteld kan tijdens de uitvoering toezicht worden gehouden / controles worden uitgevoerd door bijvoorbeeld bSR. Met betrekking tot onderzoeken in het kader van de Flora- en faunawet, kan worden gesteld dat deze niet onbeperkt geldig kunnen zijn. De mate van biotoopwijziging is hierbij van cruciaal belang. In ieder geval zijn de relevante Flora- en fauna onderzoeken allen minder dan vijf jaren oud. Gezien de ongewijzigde biotoop ter plekke en de ouderdom van de onderzoeken worden deze derhalve als representatief beschouwd. Ten behoeve van de uitvoering in combinatie met de geldigheid van het rapport dient het onderzoek voor de soort de kleine modderkruiper te worden geactualiseerd.

Indien werkzaamheden buiten het broedvogelseizoen plaatsvinden, worden vogels niet bedreigd. Dit geldt ook voor de in de omgeving voorkomende steenuil, waarvan het leefgebied zelfs versterkt kan worden door het ophangen van enkele broedkasten.

Voor de voorkomende vleermuizen heeft geen ontheffing te worden aangevraagd, zolang niet wordt gebouwd tussen zonsondergang en zonsopkomst, waarbij licht en geluid tot buiten het plangebied het foerageergedrag kunnen beïnvloeden.

De rapportage vormt een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

7. MILIEUASPECTEN

7.1. Bodemonderzoek

Door Verhoeven Milieutechniek is op de locatie bodemonderzoek uitgevoerd (rapport B04.2230/brfrpp/BS, gedateerd 12 oktober 2004). De rapportage vormt een separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieruit is gebleken dat de aangetroffen plaatselijke lichte gehalten aan nikkel geen belemmeringen vormen voor de ontwikkeling van het woongebied. Bestemmingswijziging is aldus mogelijk. Beoogd wordt om het plan te realiseren op basis van een gesloten grondbalans, waardoor gronden binnen de planlocatie verwerkt kunnen worden.

7.2. Luchtkwaliteit

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen.

Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" die op 15 november 2007 in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde;
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk;
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een interim-grens van 1% gehanteerd.

De Wet milieubeheer maakt met betrekking tot luchtkwaliteit onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5000 ruimtelijke projecten. Slechts zo'n 150 daarvan verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'.

Kleine projecten

Dit zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

Grote projecten

Deze projecten verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. Ze worden waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma's van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL. Met deze projecten moeten de doelstellingen van het NSL voor het specifieke gebied nog steeds kunnen worden gerealiseerd. Alleen dan kan het project doorgaan. De negatieve gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit kunnen in het gebiedsprogramma worden gecompenseerd. Dat kan door extra maatregelen in het project zelf te treffen om de luchtkwaliteit te verbeteren, in de nabije omgeving van het project maatregelen te nemen (salderen) of door het project op te nemen in het NSL. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). VROM sluit aan bij de definities die buurlanden hiervoor gebruiken. Zo hanteert Duitsland een grens van 3%; projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling (tot de inwerkingtreding van het NSL bedraagt de grens 1%). Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het onderhavige initiatief valt onder kleine projecten, zodat een beoordeling op luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

7.3. Hindercirkels

Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is op te maken dat er binnen of in de directe nabijheid van de planlocatie geen bedrijvigheid of activiteiten plaatsvinden die in het kader van de milieuwetgeving een aan te houden minimale afstand vereisen tot de in het plangebied te realiseren woningen.

In de buurt van het plangebied zijn een tweetal bedrijven gelegen. Het betreft de volgende percelen / bedrijven:

1. Akkerstraat 7 te Bruchem (opslag t.b.v. WAMAZO);

Er dient in verband met geluid een minimale afstand van 50 meter, gemeten vanaf de grens van de inrichting tot aan het geluidgevoelige object te worden aangehouden. Er is primair sprake van glasopslag. In het boekje Bedrijven en milieuzonering van de VNG is dit het beste te vergelijken met een groothandel in bouw- en houtmaterialen. In dit kader dient in beginsel een afstand van 50 meter aangehouden te worden.

2. Vreedstraat 23 te Bruchem (melkrundveehouderij)

In het boekje Bedrijven en milieuzonering van de VNG wordt voor het houden van rundvee ten aanzien van een rustige woonwijk een afstand van in beginsel 100 meter gehanteerd.

Er kan ruimschoots aan deze afstanden voldaan worden.

7.4. Geluid

Binnen het plangebied worden 29 woningen gerealiseerd die op basis van de Wet geluidhinder als gevoelig object worden aangemerkt. Het plangebied wordt omgeven door wegen die behoren tot de 30 km/uur zone. Ook binnen het plangebied zullen de wegen als 30 km-zone worden uitgevoerd. Derhalve hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

8. EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Voor inrichtingen (bedrijven) is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is".

Voor transport is de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Daarnaast is een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Totdat wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft plaatsgevonden dient de externe veiligheid van de toekomstige woningen tevens te worden getoetst aan de hand van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Ministeries van VROM, V & W, BZ & K, 2005)

Beoordeling externe veiligheid plangebied

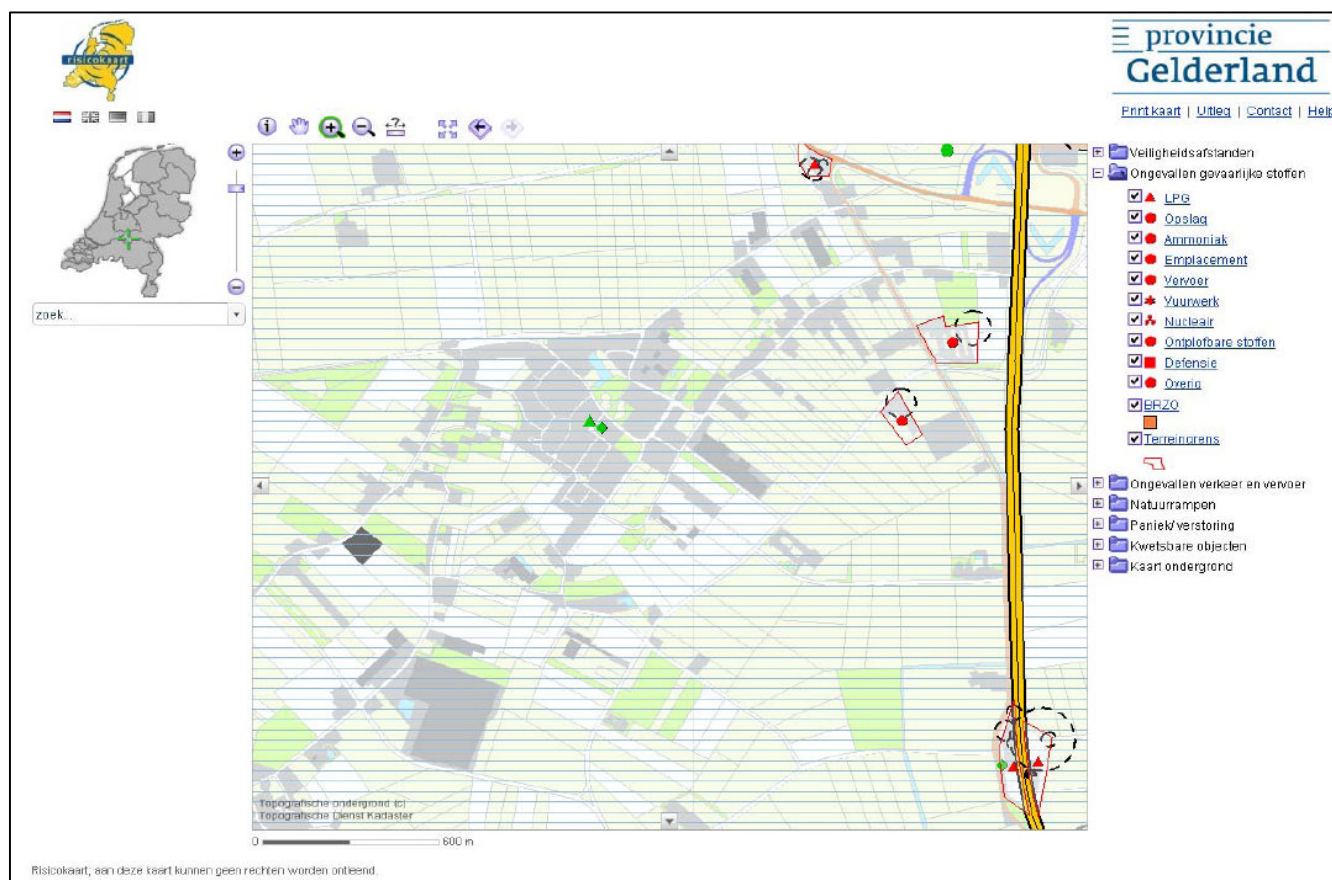
In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid van toepassing is. In of nabij het plangebied is tevens geen inrichting aanwezig waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

Nabij het plangebied bevinden zich geen wegen of spoorwegen waarop frequent vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt dat een belemmering kan vormen voor de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling. In en nabij het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen, persleidingen of andere civieltechnische infrastructuur die een belemmering kan vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. De bebouwingsmogelijkheden worden evenmin beperkt door de aanwezigheid van straalpaden of laagvliegzones.

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.

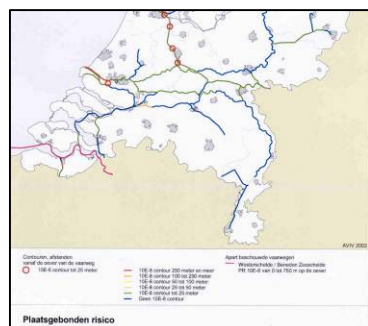
Uit onderstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontour nabij het plangebied ligt.



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland

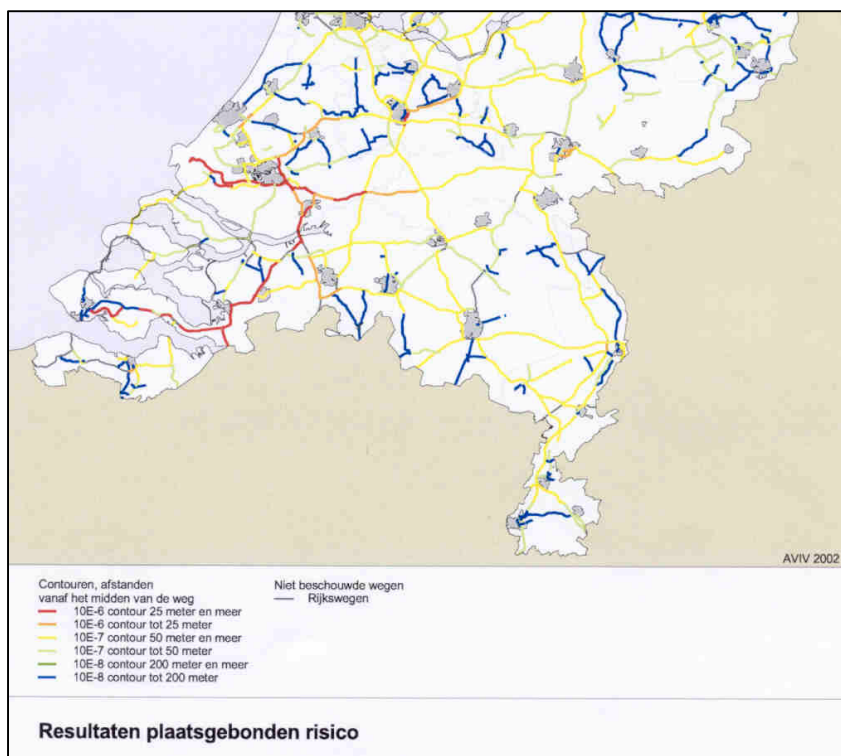
Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar, oftewel de kans per jaar dat een persoon, die op een bepaalde plaats (onafgebroken en onbeschermd) verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval, waarbij een gevaarlijke (afval)stof of bestrijdingsmiddel is betrokken, moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen.

De locatie is gelegen op voldoende afstand tot risicovolle activiteiten, zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen en risicovolle inrichtingen..



Uit de risicoatlas hoofdwaterwegen Nederland blijkt dat het plaatsgebonden risico de waarde van 10^{-6} alleen overschrijdt op de oever van de Westerschelde, langs het Lekkanaal, langs een gedeelte van het Amsterdam – Rijnkanaal nabij Utrecht en Amsterdam en een klein gedeelte van de Oude Maas. De Waal bij Zaltbommel vormt dus geen beletsel voor de planontwikkeling (zie nevenstaande bovenste afbeelding).

Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat de A2 evenmin de waarde van 10^{-6} overschrijdt (zie onderstaande afbeelding).



Het ontwerp is niet strijdig met de EV-visie van de gemeente Zaltbommel zoals deze is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 18-09-2007.

9. WATERHUISHOUDING

Om water als één van de sturende principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, zijn er door de Commissie Waterbeheer 21e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Één van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets omvat het proces van informeren, afstemmen en adviseren om te komen tot een inhoudelijke beoordeling van de waterhuishoudkundige gevolgen van het bestemmingsplan. De watertoets resulteert in de "natte paragraaf" van het bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing.

Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De waterbeheerder geeft een wateradvies en de initiatiefnemer dient aan te geven hoe zij met dit advies is omgegaan.

In de volgende paragrafen is achtereenvolgens het beleid en het bestaande watersysteem beschreven, de nieuwe situatie na realisatie van het woningbouwplan en de resultaten uit overleg met het waterschap Rivierenland.

9.1. Beleidsdoelstellingen

Het beleid van het waterschap is er op gericht om in geval van nieuw stedelijk woongebied geen hemelwater via de riolering op de RWZI te ontvangen. Bij het opstellen van rioleringsplannen dient de Nota rioleringsbeleid 2005 als beleidsuitgangspunt te worden gehanteerd. Uit de beslisboom kan worden afgeleid dat in woongebieden in principe al het regenwater kan worden afgekoppeld (of niet aangekoppeld) en geïnfiltreerd in de bodem, of – als dat niet kan - geloosd op oppervlaktewater mits geloosd wordt via een filter. Een filter kan zijn een bodempassage (bijvoorbeeld een wadi) of een lamellenfilter. Alleen voor daken geldt dat rechtstreekse lozing op het oppervlaktewater mogelijk is, mits maatregelen aan de bron worden getroffen (toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen).

In algemene zin geldt dat de hoeveelheid water, die ten gevolge van de versnelde afvoer van het verharde oppervlak wordt geloosd op watergangen die in het beheer zijn van het waterschap, niet groter mag zijn dan de afvoernorm voor landelijk gebied van 1,5 l/s/ha. Indien uit de berekeningen blijkt dat dit toch het geval is, zullen retentievoorzieningen moeten worden aangelegd om deze extra hoeveelheid te kunnen bergen.

Het watersysteem moet robuust genoeg zijn om bij een T=10 +10% neerslagsituatie 0.70 m. drooglegging t.o.v. het straatpeil te garanderen. Tevens moet bij een T=100 +10% neerslagsituatie 0.0 m. drooglegging t.o.v. het straatpeil worden gegarandeerd.

Deze berekening behoeft niet separaat te worden opgesteld indien wordt voorzien in een compensatie die gelijk staat aan 436 m³ in open water per ha. verhard oppervlak.

Voor extra berging zijn de volgende mogelijkheden in volgorde van voorkeur denkbaar:

- extra retentie op het eigen terrein d.m.v. het graven van nieuw water of vergroten van oppervlaktewater;
- indien dit niet (volledig) mogelijk is: extra retentie in de watergang waarop wordt geloosd door vergroten van het profiel van de watergang en/of;
- indien ook dat niet afdoende is: door het graven van nieuw water binnen hetzelfde peilvak en aangesloten op bestaande A- of B-watergangen.

Hierbij moet rekening gehouden worden met een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,30 m, gerekend over het nieuwe / de extra wateroppervlakte.

Daarnaast dient invulling te worden gegeven aan o.a. de volgende ontwerp- en inrichtingsmaatregelen:

- grondwaterneutraal bouwen;
- toetsing initiatief aan het waterbeheerplan;
- verhardingen zijn – mits geen vervuiliingsrisico bestaat - bij voorkeur waterdoorlatend;
- aansluiting DWA (droog-weer-afvoer, ofwel de vervuilde afvoer) op een vuilwaterriool;
- In het gebied mogen geen auto's worden gewassen;
- De wRw-beslisboom uit de nota Rioleringsbeleid 2005 van Waterschap Rivierenland is van toepassing.

Het waterschap heeft bepaald dat straatwater, voor het op het oppervlaktewater wordt geloosd, eerst via een bodempassage geleid dient te worden. Dit kan o.a. zijn via: Aquaflo-bestrating, wadi's, een minimaal 2 meter brede grasberm of een soortgelijke constructie.

9.2. Bestaand systeem

In de bestaande situatie is het terrein waarop gebouwd wordt volledig onverhard. Het regenwater infiltreert maar zeer matig op de locatie, vanwege de voorkomende ondiepe kleilagen (zie ook resultaten uit het inventariserend hydrologisch onderzoek door Royal Haskoning, memo 3 april 2007). Daarnaast is de voorkomende GHG 0,4 tot 0,8 meter onder maaiveld. Neerslag stroomt daardoor gedeeltelijk af naar de randen en infiltreert daar of loopt weg via de sloten. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een watergang en aan de noordzijde door een grotendeels verlande sloot langs de Ottersdam. Op enige afstand westelijk van het plangebied ligt eveneens een sloot die beide voorgaande sloten koppelt. Ter plaatse doen zich geen problemen voor

met stagnerend water. Dit ondanks dat de sloten voor een deel verland zijn en beperkt watervoerend zijn.

De straten in de directe omgeving zijn gemengd gerioleerd. Binnen het plangebied zal een deel van de waterretentie moeten worden gerealiseerd uit het plan De Kosterijen II.

Aan de noordzijde van de Ottersdam ligt een watergang die aan het verlanden is. Deze loopt aan de oostzijde van het plangebied dood. Het westelijke deel is op de legger als A-watergang opgenomen; het oostelijke deel als B-watergang.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt eveneens een watergang. Het oostelijke deel is op de legger als A-watergang opgenomen; het westelijke deel als B-watergang. Deze B-watergang loopt buiten het plangebied om door in noordelijke richting, kruist de Ottersdam en sluit hier aan op de eerdergenoemde A-watergang.

9.3. Nieuwe situatie

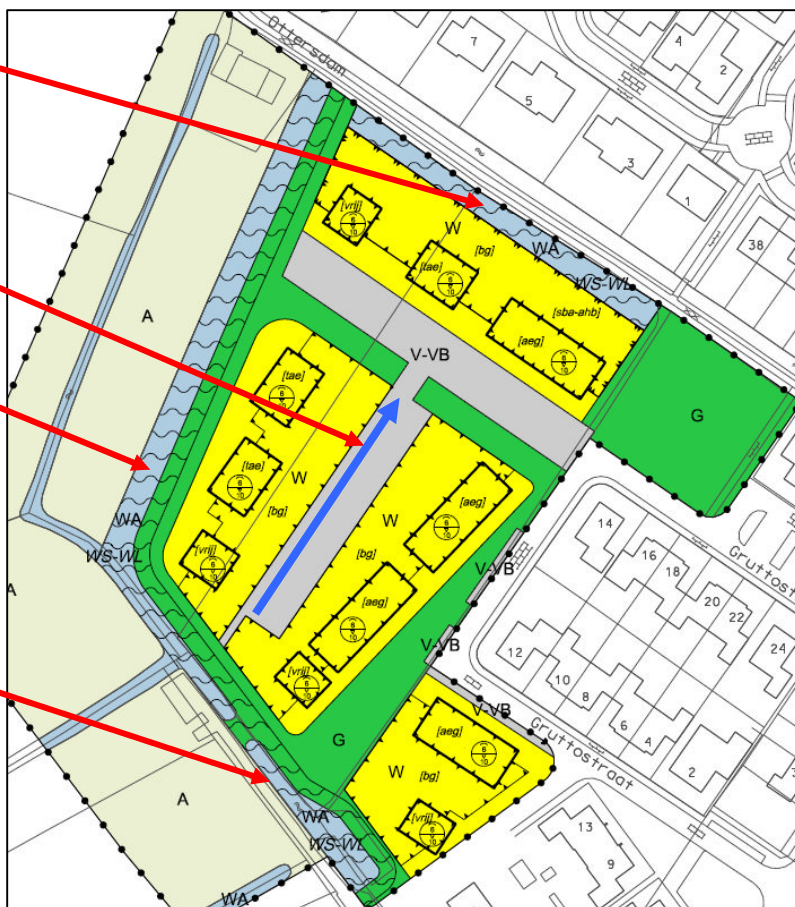
Doel is om alle neerslag op verharding en bebouwing in het plangebied niet aan te koppelen op het vuilwaterriool. Verhardingswater kan binnen het plangebied beperkt infiltreren. Voor de berging van hemelwater zal het bestaande slotenstelsel worden verruimd en zal er aan de westrand van het plangebied en aan de zuidzijde van de Ottersdam een nieuwe watergang worden aangelegd.

Nieuwe watergang 95 m.

Richting afstromend
hemelwater

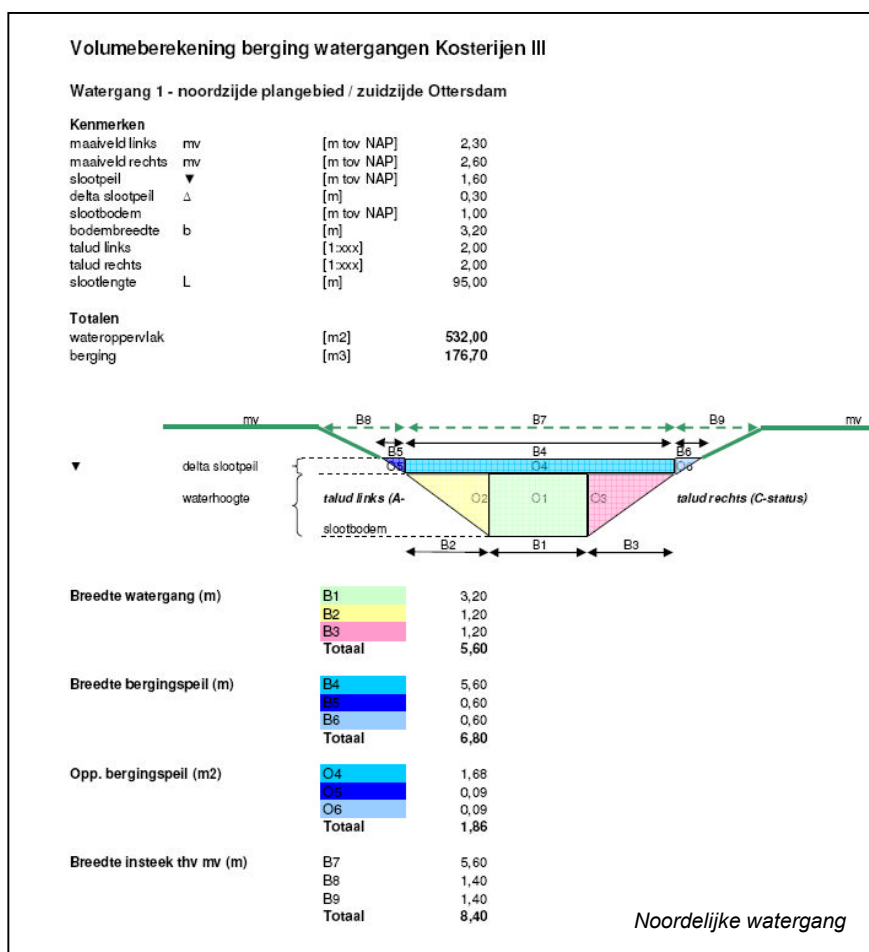
Nieuwe watergang 125 m.

Verbreding bestaande
watergang 2 m.,
doortrekken bestaande
watergang 80 m.



Tevens wordt in het plangebied een waterbergings- en infiltratievoorziening aangelegd, parallel aan de nieuw aan te leggen straat. Deze zal overlopen in de nieuwe sloot aan de westrand van het plangebied. Deze voorziening dient tevens als zuiverende voorziening voor verontreinigd wegwater. Het nieuwe watersysteem is hierna schematisch weergegeven.

De berekening van de bergingsopgave die voortkomt uit onderhavig plan en de bergingsopgave uit De Kosterijen II, alsmede de (her-)profilering van watergangen waarin de berging wordt voorzien, is uitvoering beschreven in enkele rapportages van Royal Haskoning. Deze vormen separate bijlagen bij dit bestemmingsplan. Er is in totaal een waterbergend oppervlak van 1.440 m² noodzakelijk. De nieuwe watergangen zullen een A-status hebben, met uitzondering van de zuidoever van de noordelijke watergang (parallel aan de Ottersdam) die een C-status krijgt. Hierna zijn de profielen aangegeven.

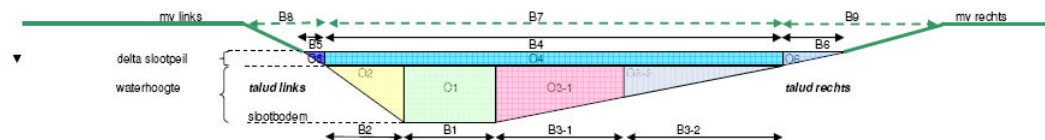


Volumeberekening berging watergangen Kosterijen III

Watergang 2 - westzijde plangebied

Kenmerken			
maaienveld links	mv	[m tov NAP]	2,60
maaienveld rechts	mv	[m tov NAP]	2,60
slootpeil	▼	[m tov NAP]	1,60
delta slootpeil	Δ	[m]	0,30
slootbodem		[m tov NAP]	1,00
bodembreedte	b	[m]	0,70
talud links		[1:xxx]	2,00
talud rechts 1		[1:xxx]	2,00
talud rechts 2		[1:xxx]	6,00
slootlengte	L	[m]	125,00

Totalen		
wateroppervlak	[m2]	537,50
berging	[m3]	206,25



Breedte watergang (m)		
B1	0,70	
B2	1,20	
B3-1	0,60	
B3-2	1,80	
Totaal	4,30	

Breedte bergingspeil (m)		
B4	4,30	
B5	0,60	
B6	1,80	
Totaal	6,70	

Opp. bergingspeil (m2)		
O4	1,29	
O5	0,09	
O6	0,27	
Totaal	1,65	

Breedte insteek thv mv (m)		
B7	4,30	
B8	2,00	
B9	6,00	
Totaal	12,30	

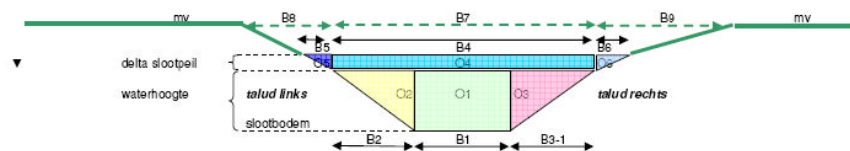
Westelijke watergang

Volumeberekening berging watergangen Kosterijen III

Watergang 3 - zuidzijde plangebied / verbreding

Kenmerken			
maaienveld links	mv	[m tov NAP]	2,30
maaienveld rechts	mv	[m tov NAP]	2,60
slootpeil	▼	[m tov NAP]	1,60
delta slootpeil	Δ	[m]	0,30
slootbodem		[m tov NAP]	1,00
bodembreedte	b	[m]	0,90
talud links		[1:xxx]	1,00
talud rechts		[1:xxx]	1,00
slootlengte	L	[m]	80,00

Totalen			
wateroppervlak	[m2]	168,00	328,00
berging	[m3]	57,60	105,60
			Verschil
			160,00
			48,00



Breedte watergang (m)		
B1	0,90	2,90
B2	0,60	0,60
B3	0,60	0,60
Totaal	2,10	4,10

Breedte bergingspeil (m)		
B4	2,10	4,10
B5	0,30	0,30
B6	0,30	0,30
Totaal	2,70	4,70

Opp. bergingspeil (m2)		
O4	0,63	1,23
O5	0,05	0,05
O6	0,05	0,05
Totaal	0,72	1,32

Breedte insteek thv mv (m)		
B7	2,10	4,10
B8	0,70	0,70
B9	0,70	0,70
Totaal	3,50	5,50

Zuidelijke watergang

9.4. Overleg

Met de gemeente en het waterschap is meermalen overleg gevoerd over de uitgangspunten voor het te realiseren watersysteem. Daarbij is aangegeven dat de bestaande, verlande greppel aan de noordzijde van het plangebied wordt geherprofileerd en dat een duiker wordt aangelegd onder de Ottersdam om de bestaande en nieuw te realiseren watergangen te koppelen.

De stedenbouwkundige verkaveling is samen met de waterparagraaf besproken met het waterschap. De gemeente heeft dit overleg in het kader van de bestemmingsplanprocedure gevoerd en het waterschap heeft een Wateradvies uitgebracht per brief, d.d. 27 januari 2009. Op basis daarvan zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in de waterparagraaf:

- aangeven dat een waterbergend oppervlak van 1.640 m² noodzakelijk is. Dit moet echter 1.440 m² zijn (zijnde 10% van het totaal oppervlak exclusief het reeds bestaande speelveld dat in Kosterijen II is meegenomen);
- opnemen van de profielen en onderhoudsroutes;
- aangeven van de zuiverende voorziening voor verontreinigd wegwater;
- aanpassen van de plankaart mb.t. de benodigde onderhoudsstrook langs de watergang;
- enkele tekstuele opmerkingen.

10. JURIDISCHE TOELICHTING

10.1. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de plankaart tezamen.

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

Op de plankaart 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 regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 een aantal algemene en aanvullende bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het hele plan.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat de overgangsbepaling en de slotbepaling met de titel van het bestemmingsplan.

10.2. Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. De hoofdfunctie van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is woondoeleinden.

Naast bovengenoemde bebouwde functies zijn voor het plangebied onbebouwde openbare ruimten voorzien, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: verkeer - verkeer en verblijf, water en groen.

10.3. 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 de vrijheid die het stedenbouwkundig plan biedt, wordt vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Op de kaart is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, twee onder een kappers 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.
- **Situering gebouwen**
Voor woningen is op de kaart en in de regels onderscheid gemaakt in tuin, bouwvlak hoofdmassa en bouwvlak bijmassa. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

10.4. Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht.

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

Agrarisch gebied

De agrarische gronden rond de bouwlocatie kennen een aanlegvergunning waarmee grootschalige ingrepen in de bodem allereerst getoetst worden op het aantasten van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De ingreep kan pas plaatsvinden als er een aanlegvergunning voor is verleend.

Groen

De bestemming betreft gronden waar uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Daarnaast vallen ook retentievoorzieningen binnen deze bestemming. Het onderscheid tussen de vorige bestemming is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming richt zich op een 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 herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Water

De bestaande en nieuw te realiseren waterpartijen, welke niet vallen onder de dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen, worden bestemd als water. Hierin zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden toegestaan ten dienste van het waterbeheer.

Wonen

Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijmassa 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). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de verzamelnaam "bijmassa". De regeling gaat uit van een hoofdmassa binnen het bouwvlak; de bijmassa mag worden gebouwd in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", waar ook de vrijstaande bijmassa mag worden gebouwd.

Buiten het bouwvlak en buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" wordt, behoudens een erker, bijmassa niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake. Wel kan bijmassa in beperkte omvang via ontheffing worden toegestaan. De woning heeft voldoende uitbreidingsmogelijkheden. In het bouwvlak bijmassa mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m² en een hoogte die varieert, afhankelijk van de locatie van de woningen. Parallel aan de Ottersdam is de hoogte maximaal 3,5 meter om hier voldoende transparantie te behouden; elders is de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter. Als de hoogte van de bijmassa nog te beperkt is, kunnen via ontheffing de hoogtes worden opgerekt tot de hoogtes geldend voor de hoofdmassa. Bij de beoordeling zullen de belangen van de aangrenzende erven worden meegewogen. Deze ontheffingsbepaling zorgt voor onderlinge uitwisselbaarheid van de hoofdmassa en de bijmassa. Dit biedt een ruime flexibiliteit in de bebouwingsregeling. Ten behoeve van de openheid en transparantie is bij de rijwoningen aan de Ottersdam de goothoogte aan de achterzijde beperkt tot maximaal 3,5 meter.

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 ontheffing verlenen voor het gebruik van de woning voor aan huis verbonden bedrijvigheid, met dezelfde maximale oppervlakte en onder strengere voorwaarden.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Aangezien zich in het plangebied archeologisch belangrijke gebieden bevinden, is in de regels een dubbelbestemming opgenomen om deze gebieden te beschermen.

Binnen de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, voor het bouwen van gebouwen dient een ontheffing bij burgemeester en wethouders aangevraagd te worden.

Voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, dient bovendien een aanlegvergunning te worden aangevraagd.

Dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen

De bestaande en nieuw te realiseren watergangen in stedelijk gebied worden als A-watgang aangemerkt en kennen een specifieke bescherming gericht op het waterbeheer.

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Uit de voor dit plan opgestelde exploitatieopzet blijkt dat de plankosten in verhouding tot de hoeveelheid uit te geven terrein leiden tot een gemiddelde m2-prijs die de bouw van de geprojecteerde woningen tegen marktconforme prijzen mogelijk maakt. Op grond daarvan acht de gemeente de exploitatie van dit plan dan ook verzekerd. De initiatiefnemende partijen hebben alle gronden in bezit en hebben met de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor overeenstemming bestaat over de planrealisatie en beheer. Er is derhalve geen exploitatieplan gekoppeld aan voorliggend bestemmingsplan.