

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Gameren



GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Gameren

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd april 2010
- B. Regels, gedateerd april 2010
- C. Verbeelding, schaal 1:1000, tekeningnummer NL.IMRO.0297.GMRBP20090025.VS01, 4 bladen gedateerd 15 april 2010



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 Gameren

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 Inleiding	7
1.1 Ligging	7
1.2 Aanleiding	7
1.3 Vigerende plannen	8
1.4 Plangrens	8
1.5 Actualisatie/Harmonisatie	9
2 Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Waterschap	13
2.4 Gemeentelijk beleid	13
3 Historie	15
3.1 Beschrijving	15
3.2 Archeologische vindplaatsen en monumenten	15
4 Ruimtelijke karakteristiek	17
4.1 Bestaande situatie	17
4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	19
5 Functionele karakteristiek	23
5.1 Wonen	23
5.2 Detailhandel en voorzieningen	23
5.3 Bedrijvigheid	23
5.4 Groen en recreatie	23
5.5 Verkeer	23
6 Milieuaspecten	25
6.1 Water	25
6.2 Hinder	27
6.3 Bodem	27
6.4 Externe veiligheid	28
7 Het juridisch plan	33
7.1 Vormgeving juridisch plan	33
7.2 Inhoud juridisch plan	33
7.3 Doelstellingen en planopzet	33
7.4 Functies algemeen	34
7.5 Bebouwing algemeen	34
7.6 Toelichting afzonderlijke bestemmingen	35
8 Overleg en informatie	39
Bijlage Nieuwe bestemmingen	

Regels	41
1 Paragraaf I Algemene bepalingen	43
Artikel 1 Begripsbepalingen	43
Artikel 2 Wijze van meten	48
2 Paragraaf II Bestemmingen	49
Artikel 3 Woondoeleinden (W)	49
Artikel 4 Garageboxen (G)	52
Artikel 5 Detailhandel (D)	53
Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden (M)	55
Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden (B)	57
Artikel 8 Glastuinbouwbedrijf (Gt)	60
Artikel 9 Actieve recreatie (Ar)	61
Artikel 10 Nutsvoorzieningen (N)	62
Artikel 11 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V)	63
Artikel 12 Groenvoorzieningen (Gr)	64
Artikel 13 Landelijk groen (Lg)	65
Artikel 14 Water (Wa)	66
Artikel 15 Waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming) (Ws)	67
Artikel 16 Leidingen (dubbelbestemming) (Ld)	68
Artikel 17 A-Watergang (dubbelbestemming) Ws	70
Artikel 18 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) (Aw)	71
Artikel 19 Waarde-Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming) W-Bd	74
3 Paragraaf III Aanvullende bepalingen	77
Artikel 20 Algemene ontheffingsbevoegdheid	77
Artikel 21 Procedureregels	77
Artikel 22 Dubbeltelbepaling	77
Artikel 23 Overgangsrecht	78
Artikel 24 Titel	79

GEMEENTE ZALTBOMMEL

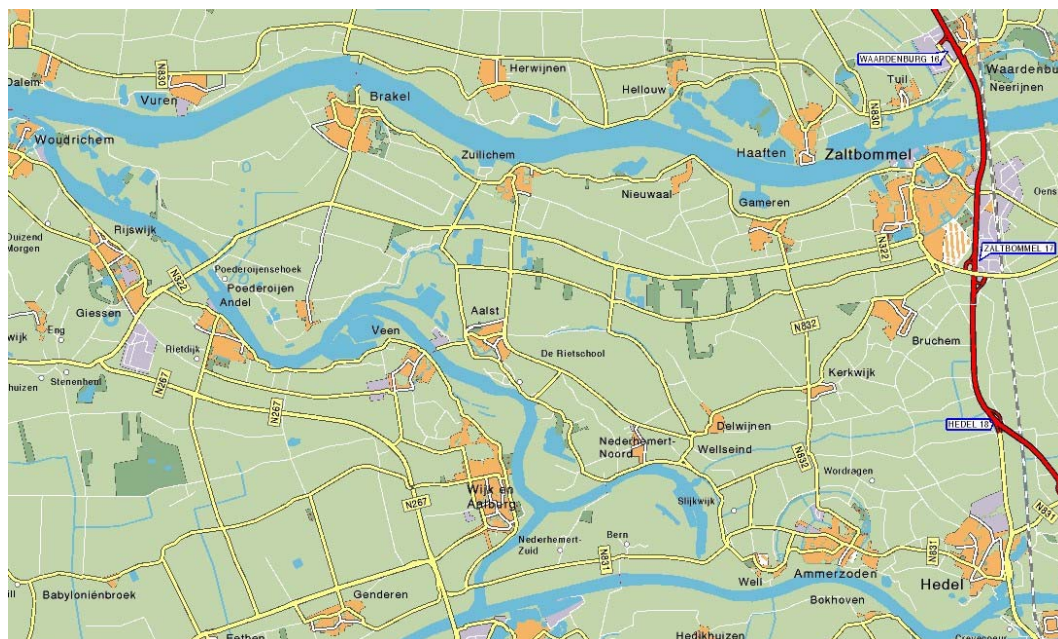
Bestemmingsplan Gameren

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Ligging

De huidige gemeente Zaltbommel is op 1 januari 1999 ontstaan als gevolg van een gemeentelijke herindeling waarbij de gemeenten Brakel, Kerkwijk en Zaltbommel zijn samengevoegd. Op 1 januari 2009 telt de gemeente 26.187 inwoners. De gemeente telt naast de stad Zaltbommel 12 verspreid gelegen kernen.



De gemeente Zaltbommel kent een gunstige ligging ten opzichte van de Rijksweg A2 en het spoor. De gemeente vormt onderdeel van de Bommelerwaard en ligt in het Gelders Rivierengebied. De rivieren de Waal, de Maas en de afgedamde Maas vormen de natuurlijke grenzen van de Bommelerwaard. De rivieren hebben door afzetting van zand en klei stroomruggen gevormd die bepalend zijn voor de woongeschiedenis van het gebied.

De kern Gameren ligt in het noordwesten van de gemeente en telt circa 2140 inwoners en behoort daarmee tot de grotere kernen in de gemeente.

1.2 Aanleiding

Voor de verschillende kernen binnen de gemeente Zaltbommel bestaat een grote hoeveelheid aan – vaak gedateerde – bestemmingsplannen.

De gemeente heeft besloten een actualiseringsslag te maken. Dit besluit is ingegeven door de ophanden zijnde nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze wet gaat uit van het actueel hebben (en houden) van bestemmingsplannen. Aan het hebben van bestemmingsplannen, die ouder zijn dan 10 jaar, worden sancties gekoppeld. Een en ander betekent dat in een strakke planning nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen worden ontwikkeld.

De actualisatiereeks heeft het karakter van een inhaalslag. Doelstelling van de actualisatie is tweeledig:

enerzijds wil de gemeente door middel van actualisatie/harmonisatie de verleende vrijstellingen van de afgelopen 10 jaar juridisch verankeren (letterlijk actualiseren van bestemmingsregelingen) en

anderzijds wil de gemeente de algemene directe en indirecte bouw- en gebruiksmogelijkheden aanpassen en waar mogelijk uniformeren (harmoniseren). Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Gameren.

1.3 Vigerende plannen

Voor de kern Gameren vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen.

1. (525) Gameren-dorp 1997 (vastgesteld Raad 29-04-1998, goedgekeurd GS 25-07-2000);
2. (526) Gameren-De Heuven II (vastgesteld Raad 08-06-1994, goedgekeurd GS 06-10-1994);
3. (527) Middelkampseweg (vastgesteld Raad 27-09-1984, goedgekeurd GS 06-06-1985);
4. (528) Middelkampseweg Herziening 1987-1 (vastgesteld Raad 29-09-1998, goedgekeurd GS);
5. (529) Middelkampseweg Oost (van Tuyl) (vastgesteld Raad 29-04-1998, goedgekeurd GS 27-07-1998);
6. (530) Middelkampseweg Uitwerking 1991-1 (vastgesteld B&W 07-05-1991, goedgekeurd GS 13-07-1991);
7. (531) Middelkampseweg Uitwerking 1998-1 (vastgesteld B&W 17-03-1998, goedgekeurd GS 09-04-1998);
8. (532) Middelkampseweg Uitwerking 1998-2 (vastgesteld B&W 24-11-1998, goedgekeurd GS 18-12-1998);
9. (533) Gameren-dorp 1997 herziening 2004 (Delkant) (vastgesteld Raad 05-07-2004, goedgekeurd GS 18-01-2005);
10. (534) Bedrijventerrein Middelkampseweg (vastgesteld Raad 16-06-2005, goedgekeurd GS 13-09-2005);

1.4 Plangrens

Het plangebied wordt gevormd door de kern Gameren. In onderstaande figuur is de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan indicatief weergegeven.



1.5 Actualisatie/Harmonisatie

Zoals reeds in de inleiding van deze toelichting is aangegeven, maakt dit bestemmingsplan deel uit van een actualisatiereeks.

Het welslagen van dit actualisatieproces hangt voor een belangrijk deel af van de snelheid waarmee de plannen kunnen worden aangepast. Naast de vanzelfsprekende inhoudelijke juistheid van de plannen is het snel kunnen ontwikkelen van nieuwe plannen een belangrijke doelstelling. Actualiseren betekent inspelen op de huidige kennis en deze kennis waar mogelijk gelijkwaardig bij alle plannen toepassen.

Het snel actualiseren betekent dat nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk buiten de plannen worden gehouden:

Het kan zijn dat nieuwe ontwikkelingen in een zodanige planfase zijn dat het niet doelmatig is om deze planvorming te doorkruisen met een actualisatieplan. In het voorliggende plan is echter geen sprake van nieuwe ontwikkelingen.

2 Beleidskader

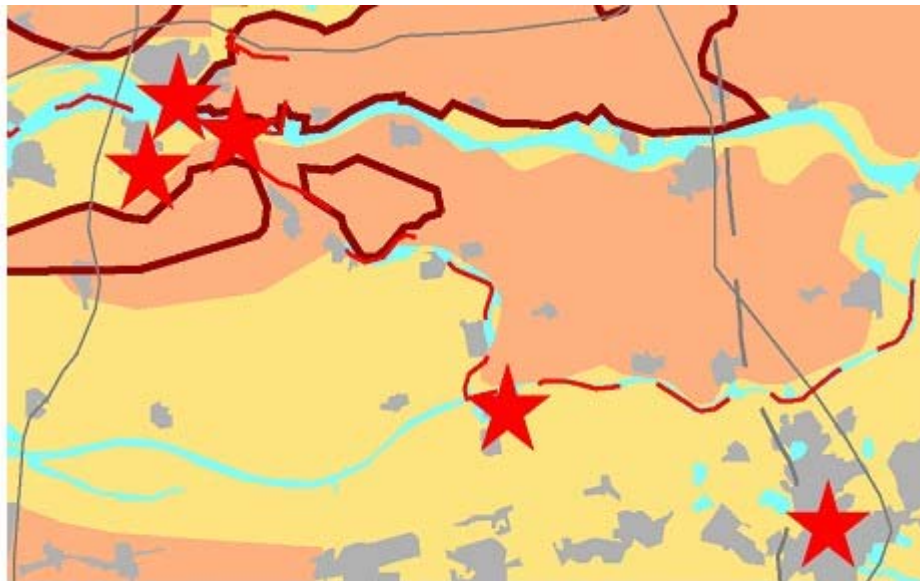
2.1 Rijksbeleid

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.



Fragment cultureel historische waardekaart

In de nota Belvédère is de gehele Bommelerwaard aangemerkt als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en de Nieuwe Hollandse Waterlinie is door UNESCO geplaatst op de voorlopige lijst werelderfgoed. Het gebied rond Poederloijen valt binnen deze linie.

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 dijkzone en dijkendorpen beter te beschermen door deze gebieden aan te wijzen als beschermd landschapsgezicht.

2.2 Provinciaal beleid

In het streekplan Gelderland 2005, vastgesteld op 29 juni 2005, maakt het plangebied deel uit van de regio rivierenland. Het streekplan hanteert als uitgangspunt dat de provincie meer op hoofdlijnen stuurt, dit betekent een grotere beleidsvrijheid (en verantwoordelijkheid) voor regio's en gemeenten.

De selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn, is vertaald in een tweeledige ruimtelijke hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur bestaat uit het "rode raamwerk" en het "groenblauwe raamwerk".

Rood heeft betrekking op hoogdynamische functies die samenhangen met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik als stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie en leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling (groen in en om de stad) en intensieve agrarische teelten.

Groenblauw heeft betrekking op functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage dynamiek. De gebieden waar deze functies zijn geconcentreerd zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Deze gebieden zijn de EHS en waardevolle open gebieden en de gebieden waar meer ruimte voor water gecreëerd moet worden.

Naast het rode en het groenblauwe raamwerk zijn er zogenoemde multifunctionele gebieden benoemd. Dit gebied omvat het grootste deel van de provincie, en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Gameren wordt op de streekplankaart gerekend tot het multifunctioneel gebied (multifunctioneel platteland). In het noorden grenst Gameren aan het groen-blauwe raamwerk (EHS, natuur). Ten oosten en westen van Gameren ligt een gebied dat is aangewezen in het kader van de concentratie van intensieve teelten (rode raamwerk). Gameren grenst op basis van het Streekplan 2005 aan de zuidoostzijde aan de zoekruimte regionale waterberging (onderdeel van het groen-blauwe raamwerk). Echter met de Streekplanuitwerking Waterberging, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 19 december 2006, maakt de zoekzone niet langer deel uit van het streekplan. Ten zuiden van de van Heemstraweg ligt een als zodanig aangeduid waardevol open gebied. Het voorliggende plan betreft een conserverend plan. Het toevoegen van functies wordt niet beoogd. Het provinciaal beleid heeft geen consequenties voor dit plan.

Het waterbeleid van de provincie is vastgelegd in de Stroomgebiedsvisie Rivierenland. Het beleid in de Stroomgebiedsvisie is doorvertaald naar het streekplan en 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-orderende 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-orderende opgaven bestaan meerdere alternatieven om het doel te bereiken.

Ten noorden van de kern Gameren (buiten het plangebied) ligt een mee-ordenende wateropgave op het gebied van wateroverlast (uiterwaarden). Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Gameren ligt in de zone die is aangeduid in het kader van rivierkwel (meeordenende wateropgave). Als gevolg van het verdiepen van de uiterwaarden langs de grote rivieren kan meer grondwateroverlast vóórkomen, doordat afdekkende kleilagen in de uiterwaarden worden vergraven. Hierdoor neemt de kwel in het rivierengebied toe bij hoge waterstanden op de rivier. Eenzelfde effect kan optreden doordat het kleidek in het rivierengebied wordt vergraven.

Ten aanzien van natuur spelen geen sturende wateropgaven. Het gebied ten noorden en ten zuiden van Gameren is aangewezen als niet-prioritair beschermingsgebied (mee-ordenende) wateropgave. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. 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.

2.3 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 (IWGR), 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.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Welstandsnota

In de welstandsnota (vastgesteld 5 juli 2004) 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 Gameren wordt tot de bijzondere welstandsgebieden gerekend (tevens beschermd dorpsgezicht). De latere uitbreidingen 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.

2.4.2 Visie op Wonen en Werken 2002-2010

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad de Visie op Wonen en Werken 2002-2010 vastgesteld. Het doel van de Visie op 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 op Wonen en Werken hanteert een aantal uitgangspunten. De belangrijkste worden hierna weergegeven.

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 op 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 dat in Gameren op een zevental locaties inbreiding mogelijk is. Het betreft de locaties Beemstraat (gerealiseerd), Schoolstraat, Prins Willem Alexanderstraat, Hendrikstraat, Ridderstraat, Verzorgingshuis Ridderstraat e.o. en Hendrikstraat/Burgerstraat. De locatie aan de Beemstraat is inmiddels gerealiseerd. Op de locatie Schoolstraat heeft herstructurering plaatsgevonden, waarbij het aantal woningen per saldo met 1 is afgenomen. Op de locatie verzorgingstehuis Ridderstraat e.o. is het verzorgingstehuis gesloopt. Dit jaar wordt het nieuwe verzorgingstehuis in gebruik genomen. Voor de westzijde van deze locatie is bestemmingsplan De Slotshof inmiddels onherroepelijk. Dit jaar wordt gestart met de bouw van het seniorencomplex (42 appartementen) met enkele woningen aan de dijk. Ten aanzien van de overige locaties is een concrete invulling vooralsnog niet voorhanden.

2.4.3 Externe veiligheidsvisie

De gemeente Zaltbommel kent verschillende gebruiksfuncties, waaronder wonen, recreëren en werken. Op basis van de aard en de omvang van risicobronnen en transportassen in de nabijheid van kwetsbare functies kan worden gesteld dat de gemeente momenteel een relatief hoog risicoprofiel heeft langs rijksweg A2 en rondom het bedrijf Sachem. In het overige deel van de gemeente is sprake van een laag risicoprofiel. Dit wil de gemeente zo houden, daartoe is voor de gemeente Zaltbommel recent een Externe veiligheidsvisie opgesteld (27 augustus 2007) door Haskoning. Het doel van de externe veiligheidsvisie is om een toetsingskader aan te bieden dat duidelijk maakt hoe met bestaande en *toekomstige* externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De externe veiligheidsvisie focust met name op *nieuwe situaties* (zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen).

Hoewel een conserverend plan is er toch sprake van een nieuwe situatie en zal het aspect externe veiligheid expliciet in dit plan worden betrokken. Dit zal gebeuren in de externe veiligheidsparagraaf in hoofdstuk 6.

3 Historie

3.1 Beschrijving

De oudste bebouwing van de kern Gameren bevindt zich geconcentreerd op de oeverwal, die zich globaal beschouwd uitstrekt langs de Nieuwstraat-Ridderstraat-Ouwelsestraat. De structuur van de historische kern is van oost naar west georiënteerd. Dit bebouwingslint bepaalt ook nu nog het karakter van het dorp. De Grote Del, een open plek in het dorp, met de daaromheen gelegen bebouwing is als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht aangewezen. De Grote Del met de omringde bebouwing is het meest beeldbepalend. Naast het vele groen van de Grote Del wordt het groene karakter van Gameren mede bepaald door de agrarische nederzettingen die door de uitbreiding van het dorp binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen. Veel van deze boerderijen zijn tevens van grote cultuurhistorische waarde. De Waalbandijk heeft een gevarieerd bebouwingsbeeld.

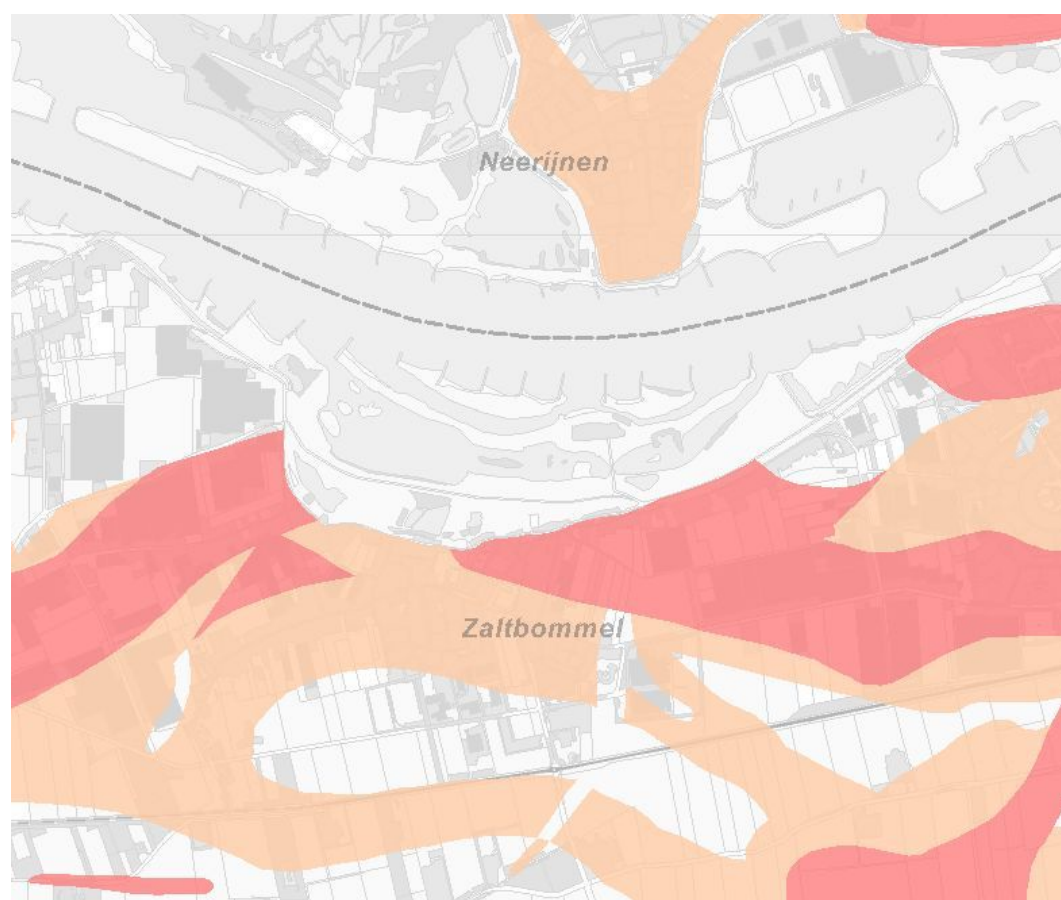
Nieuwe ontwikkelingen ten zuiden van de Ridderstraat zoals de woningbouwlocatie De Heuven en het bedrijventerrein aan de Middelkampseweg wijken af van de lintvormige structuur die het dorp van oudsher bepaald heeft. Achter de bebouwing van de Beemstraat, de Hendrikstraat en Peperstraat zijn tuinbouwkassen gesitueerd. Ten zuiden van de Van Heemstraweg is sprake van natuurwaarden in combinatie met openheid. De Van Heemstraweg vormt de zuidelijke contour van de kern. Buiten de kern zijn aan de oostzijde enkele onbebouwde open plekken aanwezig. Direct aan de oostzijde van de bebouwde kom ontstaat hierdoor een aantrekkelijk, dorps beeld op de kom van Gameren. Meer naar het oosten fungeert deze plek als een groene long en geleiding in de dichtgeslibde zone tussen Zaltbommel en Gameren.

3.2 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 Gameren diverse monumenten te vinden zijn. Het betreft in veel gevallen een oude boerderij. Daarnaast betreft het bijvoorbeeld ook het orgel in de kerk aan de Ouwelsestraat.

Op dezelfde wijze is in beeld gebracht of er in een gebied archeologische monumenten voorkomen en wat de archeologische waarde daarvan is. Uit de beschikbare informatie blijkt dat er in het plangebied geen archeologische monumenten voorkomen. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat aan delen van het plangebied een middelhoge tot hoge trefkans wordt toegekend. Een hoge trefkans wordt toegekend aan het gebied rond de Ridderstraat en de Beemstraat. Aan het gebied rond het bedrijventerrein aan de Middelkampseweg en de sportvelden wordt een lage trefkans toegedicht.



Uitsnede archeologische waardenkaart

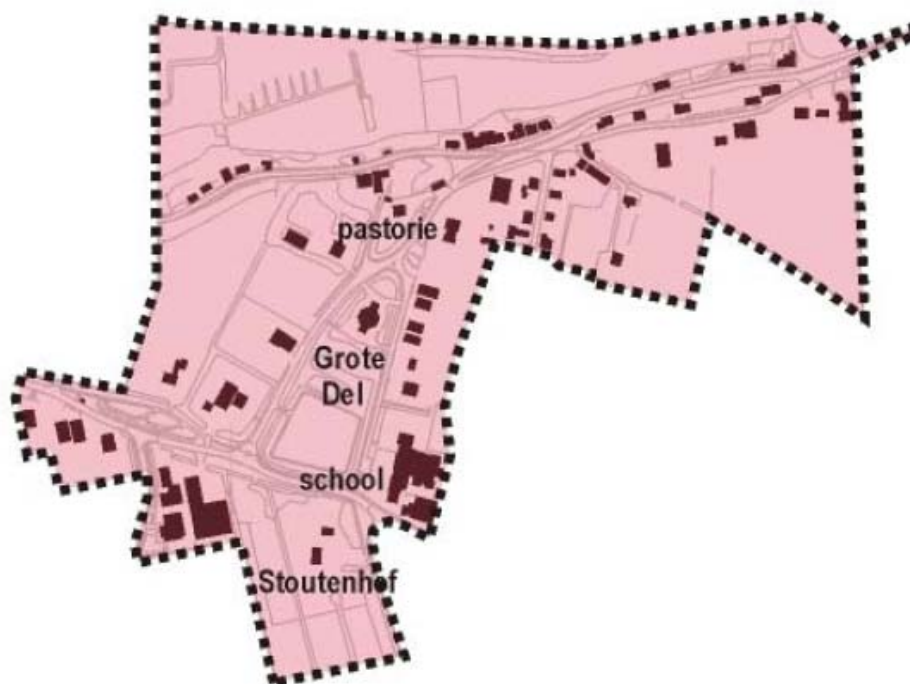
4 Ruimtelijke karakteristiek

4.1 Bestaande situatie

Gameren ligt aan de Waalbandijk westelijk van Zaltbommel. De historische dorpskern bestaat uit de bebouwing langs de doorgaande oostwest georiënteerde structuren Waalbandijk, Nieuwstraat–Ridderstraat–Ouwelsestraat, Burgerstraat en de daar haaks op gelegen Prins Willem Alexanderstraat alsmede de tussengelegen verbindingsstraten. Aan weerszijden van het dorp liggen glastuinbouwgebieden. Delen van deze bebouwingslinten vallen vanwege de bebouwingsdichtheid onder de historische dorpskern. Ook voor de dijkbebouwing aan de Waalbandijk richting de stad Zaltbommel geldt bovenstaande. De na-oorlogse uitbreiding van Gameren heeft naast een enkele inbreidingslocatie, vooral in zuidelijke richting plaatsgevonden. Hier liggen enkele planmatige woonbuurten alsmede een sportterrein en twee bedrijventerreinen aan de Middelkampseweg.

Ondanks de nodige na-oorlogse ontwikkelingen is het historische karakter van de oude dorpskern in belangrijke mate bewaard en herkenbaar gebleven. De historische dorpskern heeft nog een aantrekkelijke dorps sfeer dankzij de relatief open structuur met daarbinnen vele historische dorpspanden, waaronder fabrikantenvilla's , voormalige (T-)boerderijen, dijkwoningen, een school en kerkgebouw. Van belang zijn tevens de diverse onbebouwde ruimten, die bijdragen aan het groene en open karakter van Gameren. Het welstandsbeleid is er dan ook specifiek op gericht het cultuurhistorisch zeer waardevolle karakter van het hele gebied te behouden en waar nodig te versterken. De relatie met de openheid van het beschermd dorpsgezicht is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast is er tevens extra welstands aandacht voor karakteristieke dijkwoningen en (T-)boerderijen in de vorm van objectgerichte beoordelingskaders.

Dit resulteert in een aangepaste regeling voor dit gebied vervat in de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd dorpsgezicht". De als "Waarde-Beschermd dorpsgezicht" op de verbeelding aangegeven gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het instandhouden van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden. Zo mogen hoofdgebouwen niet veranderd worden en wordt grote waarde gehecht aan de openheid van het gebied met zijn doorzichten. Dit houdt met name in dat ten aanzien van eventuele aanvragen voor bijgebouwen voorwaarden kunnen worden gesteld aan de positionering ervan. Zij worden dus bij voorkeur niet aan het hoofdgebouw geplaatst en juist wel achter het hoofdgebouw, zodat doorzichten gehandhaafd blijven. Voor de precieze eisen wordt verwezen naar Artikel 19 Waarde-Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming) W-Bd van de regels.



Begrenzing gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Gameren.

Een deel van de historische dorpskern van Gameren is in juli 2003 aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. In het beschermde dorpsgezicht zijn een drietal zones te onderscheiden: het buitendijkse gebied tussen de oude en nieuwe dijk, de Waalbandijk en als derde de smalle strook aan de binnenzijde van de Waalbandijk die als bufferzone geldt tussen het open agrarische landschap en de bebouwde kom. De historische dorpskern zoals hier beschreven, omvat echter een veel groter deel van het dorp Gameren.

De oudste bewoning van Gameren concentreerde zich van oudsher op de hogere delen van de oeverwal langs de ontsluitingsstructuur Nieuwstraat–Ridderstraat–Ouwelsestraat die het bochtige verloop van de oeverwal volgt. De eerste bedijking vond plaats in de 10e en 11e eeuw, waarna Gameren is gaan uitbreiden aangezien de loop van de oeverwal niet meer kon veranderen. Tussen de oeverwal en de dijk werden vervolgens enkele verbindingswegen aangelegd, zoals de Peperstraat en de Delkant. Vanwege de vrees voor wateroverlast is de dijk landinwaarts verplaatst, waarbij een deel van de dijkbebouwing afgebroken werd. Pas rond de WOII werd de dorpskern uitgebreid met de eerste planmatige woningbouw aan onder andere de Schoolstraat.

Op de plek van het huidige verzorgingshuis aan de Ridderstraat was in vroegere tijden een kasteel gelegen. Dit grootschalige bebouwingscomplex wijkt sterk af van de overige dorpsbebouwing en boerderijcomplexen. Een ander opvallend element is het hertenkamp dat gelegen is op de plek van de Grote Del. In deze grotendeels met water gevulde laagte, stond vroeger de schutskooi waarin het ontsnapte vee werd verzameld.

De oude dorpskern van Gameren is als zodanig nog goed herkenbaar dankzij de relatief open structuur met vele historische panden en het N.H. kerkgebouw als visueel oriëntatiepunt. De min of meer driehoekige Grote Del wordt begrensd door een gracht en is een sterk beeldbepalend element. De centrale ligging van de Grote Del accentueert de karakteristieke openheid van het dorp extra. Aan de zuidzijde ligt de fabrikantenvilla Stoutenhof en daarachter een aantal onbebouwde percelen aan de Prins Willem Alexanderstraat. Andere opvallende panden aan de Del zijn de school en de pastorie.

Binnen de ruimtelijke structuur neemt de aan twee zijden bebouwde Waalbandijk een bijzondere plaats in. Hier is van oudsher een concentratie van economische bedrijvigheid aanwezig. De meeste panden staan aan de rivierzijde op de dijk, waarbij zij een grote variatie in grootte, kapvorm en nokrichting vertonen.

Langs de Beemstraat echter is het beeld echter omgekeerd en vormen de panden een dicht bebouwingslint onder aan de dijk, waarbij de panden veelal haaks op de weg zijn georiënteerd. Vanaf de Waalbandijk is er redelijk zicht op de lager gelegen dorpskern met het 'daklandschap', de privé-gebieden met aan- en bijgebouwen en dergelijke. De vele bomen en het opgaande groen zorgt hierbij voor enige afscherming en een groen karakter uitkijkend over het dorp. De bebouwingslinten aan de Burgerstraat en Nieuwstraat liggen deels in het glastuinbouwgebied, maar hebben duidelijk het karakter van een verdicht dorpslint. Ook hier komt veel karakteristieke agrarische bebouwing voor, waaronder ook (T-)boerderijen. Opvallend is het verschil bij de Nieuwstraat-Startstraat, waar de haakse lintbebouwing bij de bocht naar de Middelkampseweg ineens overgaat in een dicht en smal bebouwingslint evenwijdig en direct aan de straat gelegen.

Wat betreft de infrastructuur zijn de vorkvormige vertakkingen bij de Delkant en de Waalbandijk/ Beemstraat opvallend. De wegen hebben een smal profiel met groene bermen waar een trottoir vaak ontbreekt. Het dorpsgezicht van Gameren heeft een groene uitstraling door de vrijstaande woningen op ruime percelen en met veelal voortuinen en de hagen als erfafscheidingen.

4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft in hoge mate een beheersmatig karakter. In het kader van de Visie op Wonen en Werken van de gemeente Zaltbommel heeft een inventarisatie plaatsgevonden van potentiële inbreidings- en uitbreidingslocaties. In de kern Gameren zijn 7 inbreidingslocaties naar voren gekomen en 1 uitbreidingslocatie (locatie De Heuven).

Te zijner tijd zullen de plannen voor deze locaties apart in procedure worden gebracht. Onderstaand overzicht geeft aan welke locaties op grond van de Visie op Wonen en Werken in aanmerking komen voor inbreiding.

1. Beemstraat
Gerealiseerd.

2. Schoolstraat
Conform de definitie is er sprake van een inbreidingslocatie. Op deze locatie is bij ontwikkeling sprake van vervangende nieuwbouw/beperkte uitbreiding, waarvoor plannen reeds in voorbereiding zijn. Het karakteristieke bebouwingspatroon aan de Schoolstraat maakt nieuwbouw slechts aan de westzijde mogelijk. Doorbraken in het lint ten oosten van de Schoolstraat zijn ongewenst. Derhalve is ruimte voor 2 woningen. Er is geen sprake van belemmerende milieufactoren of archeologische aspecten en de locatie is in eigendom van de woningbouwstichting. Inmiddels heeft op deze locatie herstructurering plaatsgevonden, waarbij het aantal woningen per saldo met 1 is afgenomen.

3. Prins Willem Alexanderstraat
Achter de (na WO II) herbouwde fabrikantenvilla De Stoutenhof bevindt zich een open gebied. Aan dit gebied is de vroegere verkavelingstructuur nog afleesbaar. Komende vanuit het zuiden draagt dit gebied in sterke mate bij aan de dorpse sfeer, maar ook vanaf de Ridderstraat is sprake van een fraai groen beeld. Deze locatie valt binnen de begrenzing van het Beschermd Dorpsgezicht en komt daarom niet in aanmerking als inbreidingslocatie.

Het gebied heeft op de IKAW kaart een kwalificatie van 'midden archeologische waarden'. Bovendien bevindt zich op deze locatie een stortplaats waardoor de kwaliteit van de bodem te wensen overlaat. Het meest zuidelijke gedeelte biedt mogelijkheden om een 'schone' en milieuvriendelijke werkfunctie in aansluiting op de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing te realiseren. Ook hierbij dient rekening gehouden te worden met bodemverontreiniging vanwege de stortplaats.

4. Hendrikstraat

De betreffende locatie wordt omsloten door de Hendrikstraat, Waalbandijk en Peperstraat. Het betreft een gebied dat thans kassen herbergt, die in het algemeen verouderd zijn en een rommelige indruk geven. Doordat het een functie verandering van een agrarische functie naar een stedelijke functie betreft, is hier volgens de provinciale diensten sprake van een uitbreidingslocatie. De gemeente heeft deze locatie opgevoerd omdat ter plaatse een kwaliteitsslag te maken is. De locatie ligt volledig in bebouwd gebied en herstructurering zou een milieu knelpunt oplossen en ruimtelijke kwaliteit kunnen toevoegen.

Gezien de hoge kosten die verplaatsing/sanering van de kassen en bedrijven in het gebied met zich meebrengt en gelet op de negatieve invloed van milieufactoren (bodemvervuiling) kan deze locatie pas in een later stadium verder ontwikkeld worden. De locatie heeft op dit moment (nog) geen invloed op de verdeling van het woningbouwprogramma en de fasering; de intentie om deze locatie te ontwikkelen wordt door de gemeente echter nadrukkelijk uitgesproken. De gemeente is van mening met het herontwikkelen van deze locatie een knelpunt op te lossen en wenst, los van de vraag of de locatie formeel een in of een uitbreidingslocatie betreft, voor woningbouw te ontwikkelen.

5. Ridderstraat

De vigerende bestemming is woondoeleinden. Bij herinvulling dient de inpassing ten opzichte van de aangrenzende monumentale boerderijen een randvoorwaarde te zijn. Er is gelet hierop ruimte voor maximaal 2-4 woningen. Conform de definitie gaat het om een inbreidingslocatie. Er is sprake van beperkte belemmerende milieufactoren in de vorm van mogelijke olieverontreiniging afkomstig van Ridderstraat 23. Op de IKAW kaart heeft het gebied een kwalificatie van 'midden archeologische waarden'. De locatie is in particulier eigendom. Evenwel is geen sprake van initiatieven van de eigenaar, waardoor de locatie in periode 2 (2005-2010) ontwikkeld kan worden.

6. Verzorgingshuis Ridderstraat e.o.

Het betreft hier een bestaand initiatief tot een mogelijke herontwikkeling van het verzorgingshuis en aangrenzende (aanleun)woningen. Additioneel gaat het om een potentiële toevoeging van 15 woningen. De locatie is conform de definitie een inbreidingslocatie. Er is geen sprake van belemmerende externe milieufactoren. Wel dient waarschijnlijk rekening gehouden te worden met afstanden ten aanzien van het verzorgingstehuis (grootste afstand 30 m). Op locatie Ridderstraat 4 is bodemonderzoek verricht. De grond bevat veel puin en ter plaatse is een ondergrondse tank verwijderd. Watergangen worden in het kader van baggeronderzoek meegenomen. Het terrein is slechts gedeeltelijk in eigendom van de woningbouwstichting. Daar het initiatief tot herinvulling reeds is genomen, was realisatie op korte termijn voorzien. Inmiddels is de ontwikkeling in volle gang. Op de locatie verzorgingstehuis Ridderstraat e.o. is het verzorgingstehuis gesloopt. Dit jaar wordt het nieuwe verzorgingstehuis in gebruik genomen. Voor de westzijde van deze locatie is bestemmingsplan De Slotshof inmiddels onherroepelijk. Dit jaar wordt gestart met de bouw van het seniorencomplex (42 appartementen) met enkele woningen aan de dijk.

7. Hendrikstraat/Burgerstraat

Op deze locatie is thans sprake van een stedelijke functie. Als zodanig is vervanging met woningbouw goed in te passen. Wel zal met de hindercirkel van het nabijgelegen bedrijf rekening moeten worden gehouden. De locatie lijkt vooralsnog ruimte te bieden aan ongeveer 4 woningen in het lint.



5 Functionele karakteristiek

5.1 Wonen

De historische dorpskern van Gameren bestaat uit de bebouwing langs de doorgaande oostwest georiënteerde structuren Waalbandijk, Nieuwstraat–Ridderstraat–Ouwelsestraat, Burgerstraat en de daar haaks op gelegen Prins Willem Alexanderstraat alsmede de tussengelegen verbindingsstraten. Aan weerszijden van het dorp liggen glastuinbouwgebieden. Delen van deze bebouwingslinten vallen vanwege de bebouwingsdichtheid onder de historische dorpskern. Dit geldt ook voor de dijkbebouwing aan de Waalbandijk richting de stad Zaltbommel. De na-oorlogse uitbreiding van Gameren heeft naast een enkele inbreidingslocatie, vooral in zuidelijke richting plaatsgevonden. Hier liggen enkele planmatige woonbuurten alsmede een sportterrein en twee bedrijventerreinen aan de Middelkampseweg. Gameren kent door zij gunstige ligging nabij Zaltbommel een grote woningbehoefte. In de kern staan relatief veel goedkope huurwoningen en eengezinsrijwoningen. De behoefte spitst zich vooral toe op jonge huishoudens waaronder starters die op zoek zijn naar een koopwoning in de lagere prijsklassen.

5.2 Detailhandel en voorzieningen

Verspreid in het plangebied zijn enkele detailhandelsvoorzieningen aanwezig, het betreft onder meer een bakker, slager, supermarkt, apotheek, winkel in kantoorartikelen, boekenwinkel en een fietsenhandel.

Op het maatschappelijke vlak bestaat het aanbod aan voorzieningen uit onder meer een sporthal aan de Fijkensakker, de school aan de Delkant, het dorpshuis aan de Middelkampseweg, het verzorgingstehuis aan de Ridderhof, de brandweerpost aan de Middelkampseweg en een kerk aan de Delkant.

5.3 Bedrijvigheid

Aan de Middelkampseweg bevindt zich een lokaal bedrijventerrein. Ook aan de oostzijde van de kern (Middelkampseweg/Ouwelsestraat bevindt zich een bedrijven- en kantorencluster. Verspreid door de kern worden op enkele plaatsen bedrijven aangetroffen. Dit is onder meer het geval aan de Hendrikstraat, de Peperstraat, de Fijkensakker, de Beemstraat en de Leutsestraat.

5.4 Groen en recreatie

In het plangebied liggen meerdere groen- en recreatievoorzieningen (zoals het sportveld aan de Middelkampseweg en de hertenwei aan de Delkant). De Ridderstraat heeft een groen karakter door de groenstroken welke aan weerszijden zijn aangebracht. In de woonwijken worden op vele plaatsen groenvoorzieningen in de vorm van pleintjes en stroken aangetroffen.

Langs de oude linten is sprake van een afwisseling tussen open en gesloten. De veelal vrijstaande bebouwing draagt hier aan bij, maar zeker ook het afwisselend gebruik van de percelen: bos, agrarisch en tuin. De relatie met het (van oorsprong) agrarisch grondgebruik is nog op veel plaatsen zichtbaar.

5.5 Verkeer

Gameren kent een rechtstreekse aansluiting op de doorgaande infrastructuur (van Heemstraweg).

6 Milieuaspecten

6.1 Water

De Bommelerwaard maakt deel uit van het rivierengebied. Het gebied van de grote rivieren is internationaal economisch, ecologisch en landschappelijk van belang en is daarmee een belangrijk onderdeel van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het behoud van de veiligheid tegen overstromingen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit staan er centraal. Rijk, provincies en waterschappen kiezen voor behoud van de bestaande ruimte voor de rivier en waar nodig voor meer ruimte. In verstedelijkte gebieden kunnen versnelde afvoer van water en verminderde infiltratie leiden tot problemen als verdroging, vervuiling en wateroverlast. Door te bouwen op een geschikte plaats binnen het watersysteem kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Indien voorkomen niet mogelijk is, dienen negatieve gevolgen gecompenseerd te worden.

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

1. Stedelijk water
2. Waterbodems
3. Waterkwaliteit
4. Landschap, natuur- en cultuurhistorische waarden
5. Waterkwaliteit.

De gemeente wil water integreren in het dagelijks leefmilieu. Het is daarom noodzakelijk inzage te hebben in het watersysteem en de mogelijkheden voor integratie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het te ontwikkelen Waterplan Zaltbommel zal een leidraad vormen voor de nadere inrichting van bouwlocaties, waarin onderwerpen als riolering, waterberging, afkoppelen, waterkwaliteit en -kwantiteit een plaats krijgen.

Bij het actualiseren van het bestemmingsplan is gebleken dat op een aantal plaatsen het gebruik van gronden niet in overeenstemming is met de vigerende bestemming. In het onderhavige bestemmingsplan is de bestemming voor deze gronden in overeenstemming gebracht met het gebruik. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de locaties met een nieuwe bestemming. In het kader van de waterparagraaf is het relevant aan te geven wat de effecten zijn van deze wijziging ten aanzien van wateraspecten.

Er kan zich een aantal situaties voordoen:

1. Functieverandering van bestaande bebouwing. Deze situatie doet zich voor als bijvoorbeeld een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze verandering heeft geen effecten op het gebied van water;
2. Functieverandering percelen. Deze situatie doet zich voor wanneer een perceel een functieverandering ondergaat van bijvoorbeeld agrarisch bouwperceel naar woondoeleinden. De effecten op het gebied van water zijn sterk afhankelijk van de functieverandering. Effecten kunnen zijn: toename verhard oppervlak, versnelde afvoer, verminderde infiltratie. Niet alle veranderingen hoeven negatief te zijn, er kunnen zich ook positieve veranderingen voor doen.
3. Nieuwbouw. Deze situatie doet zich voor wanneer een onbebouwd perceel bebouwd wordt. Hier zijn effecten op het gebied van water te verwachten zoals een toename van het verhard oppervlak of het (al of niet) afkoppelen van hemelwater. Het maakt daarbij wel verschil of het een klein of een groot project betreft. De effecten van de bouw van een enkele woning/bedrijf zijn significant kleiner dan in geval een bedrijventerrein of nieuwbouwwijk.

Onderstaande tabel toont de wijzigingen ten opzichte van de vigerende regeling, of er effecten zijn op de waterhuishouding, wat de omvang is van de effecten en of de effecten als positief danwel negatief moeten worden beschouwd.

	Vigerende bestemming	Nieuwe bestemming	Effect	Omvang	Positief/ negatief
1	Bedrijfsdoeleinden met dw	Woondoeleinden	nee		
2	Agrarisch hulpbedrijf met dw	Bedrijfsdoeleinden	nee		
3	Agrarisch hulpbedrijf met dw	Woondoeleinden	nee		
4	Tuinbouwbedrijf	Woondoeleinden	nee		
5	Tuinbouwbedrijf	Woondoeleinden	nee		
6	Tuinbouwbedrijf	Woondoeleinden	nee		
7	Tuinbouwbedrijf met dw	Glastuinbouwbedrijf	nee		
8	Groenvoorziening en water	Glastuinbouwbedrijf	ja	beperkt	neutraal
9	Bedrijfsdoeleinden/slagerij	Detailhandel	nee		
10	Tuinbouwbedrijf	Landelijk groen	ja	beperkt	positief
11	Bedrijfsdoeleinden/slagerij	Woondoeleinden	nee		
12	Tuinbouwbedrijf	Woondoeleinden/tuin	nee		
13	Winkel	Woondoeleinden	nee		
14	Woondoeleinden/achtertuin	Landelijk groen	nee		
15	Groenvoorzieningen	Landelijk groen	nee		
16	Groenvoorzieningen	Landelijk groen	nee		
17	Verblijfsgebied	Woondoeleinden	nee		
18	Dierenverblijfplaats	Maatschappelijke doeleinden	nee		
19	Verblijfsgebied	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	nee		
20	Manege	Bedrijfsdoeleinden	nee		
21	Groensingel	Groenvoorzieningen	nee		
22	Bedrijven	Bedrijfsdoeleinden	nee		
23	Tuinbouwbedrijf	Landelijk groen	ja	redelijk	positief
24	witte vlek	Glastuinbouwbedrijf	nee		
25	Tuincentrum	Bedrijfsdoeleinden	nee		
26	Groenvoorzieningen	Woondoeleinden	ja	redelijk	negatief
27	Tuinbouwbedrijf	Landelijk groen	ja	beperkt	positief
28	Maatschappelijk ongediertebestrijding	Woondoeleinden	nee		
29	Groenvoorzieningen	Maatschappelijke doeleinden	ja	beperkt	neutraal
30	Tuinbouwbedrijf	Landelijk groen	ja	redelijk	positief

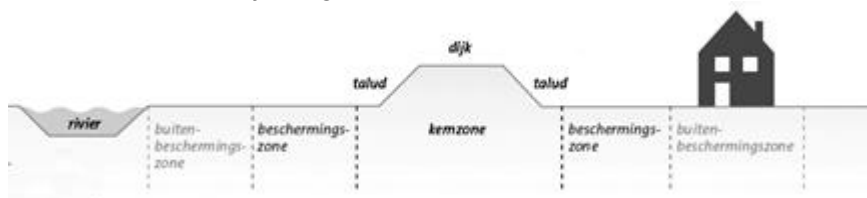
Uit bovenstaande tabel blijkt dat het merendeel van de geconstateerde afwijkingen niet of nauwelijks effect hebben op de waterkwantiteit of –kwaliteit. Er is eerder sprake van een aanzienlijk positief effect vanwege de omzetting van voormalige glastuinbouw in onbebouwde agrarische grond of tuin hier bestemd als Landelijk groen. Met name bij nr. 30 op de verschillenkaart en in de bovenstaande tabel is sprake van amovering van een groot oppervlak aan kassen. Omzetting kan effecten op de waterhuishouding met zich meebrengen (bijvoorbeeld vervuiling). Voorzover de hier gevestigde bedrijven een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, zijn ze in het bezit van een milieuvergunning/ hinderwetvergunning. Negatieve effecten op het watersysteem zijn dan ook niet te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het watersysteem, maar eerder sprake is van een aanzienlijk positief effect door de afname aan 'verhard oppervlak' door amovering van kassen.

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Voor watergangen gelden twee zones: de kernzone van de watergang zelf en een beschermingszone ter weerszijden. Doel van deze beide zones is het veiligstellen van de aan- en afvoer van water, het beschermen van de waterkwaliteit en de mogelijkheid tot het plegen van onderhoud. In de Keur zijn per zone verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die niet zijn toegestaan.



De strook grond van de dijken waar de Keur van toepassing is, is opgedeeld in een drietal zones: de kernzone (het dijklichaam inclusief de bermen), de beschermingszone ter weerszijden van de kernzone en de buitenbeschermingszones die aan weerszijden van de beschermingszones liggen. Deze zones moeten doelmatig beheer en onderhoud mogelijk maken en voorkomen dat er op of aan de dijk activiteiten plaatsvinden die de veiligheid van de dijk kunnen schaden. Ook moeten ze er voor zorgen dat er ruimte vrij blijft voor toekomstige dijkverbetering. Dit kan tot gevolg hebben dat de dijk breder wordt, en dus meer ruimte inneemt dan nu het geval is.

De kernzone bestaat conform de keur van het waterschap in principe uit de waterkering, inclusief een strook van 4 meter vanaf de binnenteen en een strook van vier meter vanaf de buitenteen. Indien een pipingberm of steunberm aanwezig is, liggen deze eveneens in de kernzone.

De beschermingszone is minimaal 20 meter. De beschermingszone is breder daar waar dit in verband met stabiliteitseisen dit noodzakelijk is. De buitenbeschermingszone is aan de binnenzijde van de dijk 100 m breed. Aan de buitenzijde van de dijk loopt de buitenbeschermingszone tot aan de oever van de rivier bij een normaal zomerpeil.

6.2 Hinder

Bovenstaande tabel laat zien dat één nieuwe bedrijfsactiviteit is opgenomen binnen dit plangebied. Het betreft een schildersbedrijf. Het bedrijf is niet vergunningplichtig in het kader van milieu- of hinderwetvergunningen.

6.3 Bodem

Omdat er feitelijk niets wordt veranderd, zijn er voor deze bestemmingen geen redenen om nu in het kader van de planprocedure onderzoek uit te voeren. Dit vindt te zijner tijd plaats in andere kaders, zoals de Woningwet en/of de Wet milieubeheer.

6.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (BEVI) van belang. Het BEVI schrijft voor om - in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een invloedsgebied - te toetsen aan de normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) te verantwoorden bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast zijn voor de omgeving van transportroutes en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een aantal circulaires van belang, die te zijner tijd worden vervangen door AMvB's waarin risiconormen en een verantwoordingsplicht worden verankerd.

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Zaltbommel conformeert de gemeente zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek, behandelt de circulaires alsof deze wet zijn en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

Voor de kern Gameren wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Gezien de mogelijke aanwezigheid van een aantal knelpunten op het gebied van externe veiligheid (EV) is door de Regio Rivierenland een EV-advies uitgebracht in de vorm van een notitie. Deze notitie geeft een beoordeling van het aspect externe veiligheid in relatie tot dit bestemmingsplan. Daarin is geïnventariseerd of relevante risicobronnen zijn gelegen binnen of nabij het plangebied. Per (mogelijk) relevante risicobron is de situatie vervolgens beoordeeld aan de hand van de huidige regelgeving, nieuwe ontwikkelingen (o.a. voorstellen basisnet) en de externe veiligheidsvisie van de gemeente. In deze notitie worden een aantal specifieke begrippen gebruikt. Voor een toelichting op deze begrippen wordt verwezen naar de EV-visie van de gemeente.

Eventuele risicobedrijven binnen het plangebied:

Volgens het risicoregister zouden binnen het plangebied twee risicobedrijven zijn gelegen. Het betreft:

- De firma A2 Coldstore (voorheen Van Tuyl Coldstore) aan de Middelkampseweg 1 te Gameren;
- De firma Brinkman aan de Hendrikstraat te Gameren.

De firma A2 Coldstore is in het kader van dit advies bezocht en getoetst aan de huidige regelgeving op gebied van externe veiligheid. Hieruit is gebleken dat het bedrijf vanwege de aanwezigheid van een ammoniakkoelinstallatie met een inhoud van 4200 kg onder het BEVI (artikel 2 onder g) valt. Het risico vanwege een ammoniakkoelinstallatie is afhankelijk van de kenmerken van die koelinstallatie.

Het betreft een ammoniakkoelinstallatie met pompbeveiliging in opstellingsuitvoering 2, vloeistofleidingen met een diameter tot 50 mm en een maximale werktemperatuur tot -5 °C. Uit tabel 6 van bijlage 1 van de REVI blijkt dat de PR 10-6 contour ligt op:

- 60 meter vanaf de machinekamer tot de PR 10-6 contour
- 55 meter vanaf de vloeistofleiding naar de verdamper tot de PR 10-6 contour.

Deze contouren liggen geheel binnen de grenzen van de inrichting. Voorts blijkt uit tabel 3 van bijlage 2 van de REVI dat rondom deze installatie de grens van het invloedsgebied in het desbetreffende geval niet relevant is. Het groepsrisico, de mogelijkheden voor rampbestrijding en de mate van zelfredzaamheid van de bevolking behoeven in dat geval niet te worden verantwoord.

Het bedrijf Brinkman aan de Hendrikstraat 25-27 te Gameren wordt na een recente aanpassing van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) niet meer beschouwd als een BEVI-bedrijf, omdat volgens de vergunning geen meststoffen van groep 2 (voormalige type B meststoffen) binnen de inrichting aanwezig zijn (bij opslag > 100 ton meststoffen van groep 2 valt een bedrijf onder het BEVI) en minder dan 10 ton verpakte gevaarlijke stoffen in een aparte opslagruimte worden opgeslagen.

Voor zover kan worden nagegaan zijn binnen het bestemmingsplangebied verder geen risicobedrijven of -bronnen gelegen, waarvoor veiligheidsafstanden zijn opgenomen in het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (bijvoorbeeld propaantanks met inhoud tot 13 m3, gasdrukregel- en meetstations, e.d.) en het "Vuurwerkbesluit" (vuurwerkverkooppunten).

Nieuwvestigingsmogelijkheden van risicobedrijven of -bronnen binnen het plangebied:

Voor zover kan worden nagegaan biedt het bestemmingsplan geen ruimte aan de nieuwvestiging van risicorelevante bedrijven. Dit komt overeen met het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie aan de gemeente. Overigens staat de EV-visie de nieuwvestiging van bepaalde risicobronnen (m.u.v. BEVI-bedrijven en propaantanks tot 13 m3) toe onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden.

Risicobedrijven nabij het plangebied:

Volgens het risicoregister is nabij het plangebied één risicobedrijf gelegen. Het betreft de firma De Jong Transport aan de Middelkampseweg 3a. Dit bedrijf is in het kader van dit advies bezocht en getoetst aan de huidige regelgeving op gebied van externe veiligheid. Hieruit is gebleken dat de firma De Jong B.V. sedert de laatste wijziging van het BEVI niet meer onder het BEVI valt. Het bedrijf viel voorheen wel onder het BEVI vanwege de opslag van ADR 4.3 stoffen, o.a. aluminium- en zinkskimmings (een afvalproduct van metaalgieterijen), in een hoeveelheid groter dan 10 ton. De opslag van uitsluitend ADR 4.3 stoffen valt tegenwoordig niet meer onder het BEVI. Hierdoor ligt er geen PR 10-6 contour en invloedsgebied buiten de terreingrenzen van dit bedrijf. Voor een uitgebreide toetsing van dit bedrijf wordt verwezen naar bijlage 2.

Geconstateerd is dat het bestemmingsplan niet is gelegen binnen het invloedsgebied van de risicobedrijven, waarop het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" van toepassing is.

Voor zover kan worden nagegaan is het bestemmingsplangebied niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van risicobedrijven of -bronnen, die zijn genoemd in het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (bijvoorbeeld propaantanks met inhoud tot 13 m3, gasdrukregel- en meetstations, e.d.) zoals bijvoorbeeld propaantanks en het "Vuurwerkbesluit" (vuurwerkverkooppunten).

Provinciale weg de N322 (de Van Heemstraweg) en de N832 (de Molenveldweg):

De N322 en de N832 liggen op ca. 70 m vanaf de dichtstbij gelegen woning (Prins Willem Alexanderstraat 19) binnen het bestemmingsplangebied. De N832 komt uit op de N322 en gaat vervolgens over in de Prins Willem Alexanderstraat.

Voor de externe veiligheid is het vervoer van LPG en propaan in tankwagens het meest relevant voor de externe veiligheid. Aannemelijk is dat via deze wegen enkele LPG-tankstations en een aantal propaantanks in het buitengebied worden bevoorraad. Verwacht wordt dat jaarlijks minder dan 100 volle tankwagens met propaan of LPG langs het bestemmingsplangebied Gameren over deze weg rijden. Hierdoor ligt er geen PR 10-6 contour buiten deze weg. Aangezien (beperkt) kwetsbare objecten niet op korte afstand van de N322 en N832 zijn gelegen ter hoogte van Gameren, zal ook geen of slechts een verwaarloosbaar groepsrisico kunnen worden berekend. Indien een groepsrisico wordt berekend, dan zal dit groepsrisico bovendien niet toenemen. Daarom is het niet nodig om het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg te verantwoorden.

Waal:

Uitgaande van het voorstel basisnet water kan ter hoogte van Gameren worden uitgegaan van een toekomstig plasbrandaandachtsgebied (tevens toetsingszone) dat vanaf de oeverlijn van de Waal reikt tot de winterdijk. Het bestemmingsplangebied ligt op ruim 200 m vanaf de oeverlijn en buiten de winterdijk, waardoor een verantwoording van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal niet nodig is.

Overige bronnen:

Andere relevante risicobronnen, zoals hogedruk aardgasleidingen, brandstofleidingen en de rijksweg A2 liggen op een zodanig grote afstand dat invloedsgebieden of toetsingszones niet over het bestemmingsplangebied liggen.

Conclusie en advies:

- Er bevindt zich één risicorelevant bedrijf binnen het bestemmingsplangebied. De PR 10-6 contour van dit bedrijf ligt echter binnen de grens van de inrichting. Daarnaast is het volgens het gestelde in de REVI niet nodig om in onderhavige situatie het groepsrisico te verantwoorden.
- Voor zover kan worden nagegaan zijn binnen het bestemmingsplangebied of op korte afstand van het bestemmingsplangebied geen risicobedrijven of -bronnen gelegen, waarvoor veiligheidsafstanden zijn opgenomen in het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (bijvoorbeeld propaantanks met inhoud tot 13 m3, gasdrukregel- en meetstations, e.d.) en het "Vuurwerkbesluit" (vuurwerkverkooppunten). Bij voorkeur wordt dit nog geverifieerd.
- Voor zover kan worden nagegaan biedt het bestemmingsplan geen ruimte aan de nieuwvestiging van risicorelevante bedrijven. Dit komt overeen met het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente. Bij voorkeur wordt geverifieerd of voldoende is geborgd dat risicobedrijven (zoals BEVI-bedrijven, propaantanks tot 13 m3, gasdrukregel- en meetstations e.d.) niet gevestigd kunnen worden binnen het bestemmingsplangebied. Overigens staat de EV-visie de nieuwvestiging van bepaalde risicobronnen (m.u.v. BEVI-bedrijven en propaantanks tot 13 m3) in woongebieden toe onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden.
- Het bestemmingsplangebied is gelegen op korte afstand van de N322 en de N382 (provinciale wegen en gemeentelijke wegen, waarover incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Verwacht wordt dat de frequentie hiervan zodanig beperkt is, dat er geen relevante risicocontour (voor het plaatsgebonden risico) ligt buiten deze weg en geen (of slechts een verwaarloosbaar) groepsrisico kan worden berekend ter hoogte van het bestemmingsplangebied Gameren. Hierdoor is het ook niet nodig om het groepsrisico te verantwoorden.
- Daarnaast is het bestemmingsplan niet gelegen binnen:
 1. de invloedsgebieden van andere BEVI-bedrijven;
 2. de veiligheidsafstanden van minder risicovolle bedrijven of risicobronnen, zoals vuurwerkverkooppunten en propaantanks;
 3. de toetsingszones van rijksweg A2, de Waal en de spoorlijn Den Bosch-Geldermalsen;

4. invloedsgebieden van buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen en brandstofleidingen).
- Geconcludeerd wordt dat een (nadere) verantwoording met betrekking tot het onderwerp externe veiligheid bij onderhavige ruimtelijke ordeningsprocedure niet nodig is. Aanvullend heeft de regionale brandweer in een brief aan Regio Rivierenland d.d. 9-3-2009 aangegeven dat zij geen advies inzake de verantwoording van het groepsrisico zullen uitbrengen, omdat zij bij advisering prioriteit geven aan nieuwe situaties in het kader van de WM of de WRO. In onderhavige situatie is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

7 Het juridisch plan

7.1 Vormgeving juridisch plan

Het bestemmingsplan Brakel is het eerste plan dat in de actualisatiereeks werd ontwikkeld: het heeft derhalve de status van een "pilotplan". Dit betekent dat voor het opstellen van het bestemmingsplan Gameren het pilotplan zowel wat aanpak en inhoud betreffen als voor wat betreft het ontwikkelingsproces, de kaders heeft neergezet. Teneinde een breed draagvlak te creëren voor met name de inhoud en vormgeving van het juridisch plan, zijn, alvorens het pilotplan te ontwikkelen, door verschillende gemeentelijke afdelingen, uitgangspunten geformuleerd. 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 verbeelding gezet (bouwvlakken, goot/bebouwingshoogten, eventueel bebouwingspercentages).

In het onderhavige bestemmingsplan Gameren zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

7.2 Inhoud juridisch plan

Ook over de inhoud van het juridisch plan zijn afspraken gemaakt. Als een belangrijk inhoudelijk uitgangspunt geldt de gedachte, dat het vigerend bestemmingsplan de basis vormt van de regeling. De inhoud van de vigerende bestemmingsplannen worden uitsluitend aangepast opgenomen in het beheerplan indien, of uit oogpunt van de harmonisatiegedachte of uit oogpunt van gedateerdheid/afwijking bestaande functie, een aanpassing noodzakelijk is.

Voor het bestemmingsplan Gameren geldt dat de functionele verschillen in kaart zijn gebracht (zie bijlage "bestemmingsveranderingen"). De argumentatie is hieronder opgenomen.

Over de inhoud van het bestemmingsplan zijn voorts de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De begripsbepalingen en wijze van meten, zoals opgenomen in het pilotplan, vormt de standaard voor het onderhavige plan. Voor het onderhavige plan is deze lijst aangevuld met enkele nieuwe begrippen die specifiek betrekking hebben op onderhavig plangebied..
- Bij de bestemmingtoekenning is gezocht naar waar mogelijk verzamelbestemmingen. Op deze wijze kunnen functionele wisselingen, voorzover gewenst, op een eenvoudige wijze plaatsvinden. In het onderhavige bestemmingsplan heeft dit uitgangspunt o.a. geleid tot één bestemming maatschappelijke doeleinden voor een school, kerken en mortuarium en een dorpshuis.
- Voorzover van belang dienen paraplubestemmingsplannen te worden vertaald in het bestemmingsplan; in het onderhavige bestemmingsplan heeft een vertaling plaatsgevonden van het parapluplan "sexinrichtingen".

7.3 Doelstellingen en planopzet

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

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

Op de verbeelding 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 als volgt opgebouwd:

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.

7.4 Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. Het grootste deel van dit deel van Gameren heeft een woonfunctie en is bestemd voor woondoeleinden. Op een aantal locaties komen hier niet-woonfuncties voor, zoals detailhandel, maatschappelijke doeleinden, bedrijven en nutsvoorzieningen. Deze hebben elk hun eigen bestemmingsregeling gekregen.

Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde openbare ruimten, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: verkeers- en verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en landelijk groen.

Als vierde "openbare ruimte bestemming" kan water worden genoemd.

Tot slot zijn er vijf dubbelbestemmingen opgenomen: de waterstaatkundige doeleinden ter bescherming van de dijk, archeologisch waardevol gebied ter bescherming van de in de bodem aanwezige archeologische waarden, de bestemming A-Watergang ter bescherming van de waterlopen in het plangebied die door het waterschap zijn aangemerkt als A-Watergang, de bestemming Waarde-Beschermde dorpsgebied ter bescherming van het door de gemeente aangewezen beschermde dorpsgebied en de bestemming leidingen ter bescherming van de in het plangebied gelegen rioolwatertransportleiding.

7.5 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 bestaande situatie op een goede manier dient te worden gereguleerd. Doelstelling is dat de woonwijken in hun karakter gehandhaafd blijven. Dit betekent dat de bouwwijze voor woningen is vastgelegd. Op de verbeelding 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 verbeelding. In het kader van de harmonisering kunnen de maximale hoogten enigszins afwijken van de vigerende regeling. Daar waar vigerende regelingen onderling zeer verschillen waardoor niet te beargumenteren hoogteverschillen ontstaan, is gekozen voor hoogtematen die afgestemd zijn op de bestaande hoogten.
- **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**
Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor woningen is op de verbeelding 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. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht. Toch biedt het bestemmingsplan voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de woning. Hier zal bij de bespreking van de bestemming woondoeleinden (7.6.1.) uitgebreider op worden ingegaan.
- Voor de regulering van de andere functies zijn bouwvlakken op de verbeelding aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Omdat het onderscheid tussen hoofd- en bijmassa bij bedrijven niet relevant is, is er slechts één bouwvlak opgenomen.
- **Bebouwingspercentage**
Bij de regeling van andere dan woonfuncties, is zowel voor de situering van de gebouwen als voor het toegestane bebouwingspercentage, uitgegaan van de vigerende regeling. Dit betekent dat daar waar op de verbeelding bebouwingspercentages zijn aangegeven, deze percentages doorgaans gelden voor het gehele bestemmingsvlak (zie formulering in betreffende bestemming), dus niet voor uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak. Het bestemmingsvlak moet dan ook worden beschouwd als bouwperceel waarop het gestelde in artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is.
- **Monumenten**
Deze gebouwen worden reeds beschermd, via plaatsing op de lijst van Gemeentelijke monumenten, door de gemeentelijke monumentenverordening

7.6 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 verbeelding te worden geraadpleegd.

7.6.1 Woondoeleinden

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 5.1.

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). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de verzamelnaam "bijmassa". De regeling gaat uit van een hoofdmassa binnen het bouwvlak hoofdmassa; de bijmassa mag worden gebouwd in het bouwvlak bijmassa, waar ook de vrijstaande bijmassa mag worden gebouwd.

In de tuin wordt 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. 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.

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.

7.6.2 Garageboxen

De bestaande garageboxen zijn onder deze bestemming gebracht.

7.6.3 Detailhandel

De bestaande detailhandel bedrijven zijn onder deze bestemming gebracht.

7.6.4 Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige school, kerken en mortuarium en een dorps huis.

7.6.5 Bedrijfsdoeleinden

De verspreid binnen het plangebied aanwezige bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het gaat hierbij om onder andere een garagebedrijf en een autowasserette. Deze bedrijven zijn allen specifiek aangeduid. Deze aanduiding is van belang voor het kunnen waarborgen van de rustige woonomgeving in de nabijheid van de bedrijven. Naast het mogen uitoefenen van het bestaande bedrijf is ook een omzetting naar bedrijven, die op de bedrijvenlijst als categorie 1 bedrijven zijn opgenomen, toegestaan. Wil men een omzetting naar een andersoortig bedrijf, dan dient de uitstraling van het bedrijf te worden getoetst in het kader van een daartoe opgenomen ontheffing. Een deel van het plangebied heeft meer het karakter van een bedrijventerrein. In de regeling is ervoor gekozen om voor deze gronden aansluiting te zoeken bij de vigerende regeling en de bedrijven niet afzonderlijk aan te duiden maar een meer globalere categorie-indeling op te nemen.

Deze lijst is gescreend op soort bedrijf en op afstand tot woonbebouwing.

Ook is voor beide ontheffingen advies van een terzake deskundige vereist, teneinde de ontheffing zoveel mogelijk te kunnen objectiveren.

7.6.6 Glastuinbouwbedrijf

De bestaande glastuinbouwbedrijven in het plangebied zijn specifiek bestemd als glastuinbouwbedrijf.

7.6.7 Actieve recreatie

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor actieve vormen van recreatie. In de huidige situatie worden de gronden gebruikt door de voetbalclub GVV '63.

7.6.8 Nutsvoorzieningen

De binnen het plangebied aanwezige trafostations zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

7.6.9 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Deze bestemming richt zich op een deel van het openbaar gebied van Gameren. 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.

7.6.10 Groenvoorzieningen

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

7.6.11 Landelijk groen

Deze bestemming richt zich op de binnen dit deel van Gameren voorkomende weilanden en andere voormalige agrarische gronden. Een deel van deze gronden zou kunnen worden ingericht als paardenbak. Tegen het extensief recreatief gebruik is op zichzelf geen bezwaar; voorkomen moet echter worden dat het gebruik intensificeert en tendeert naar bedrijfsmatige of manege-achtige activiteiten. Derhalve is in de regels een specifieke gebruiksbepaling opgenomen met een verbod op bedrijfsmatige gebruik en zijn verlichtingsmasten niet toegestaan.

7.6.12 Water

De binnen het plangebied gelegen (historische) waterlopen zijn als zodanig bestemd. Dit water betreft niet alleen A-watergangen, maar ook B-watergangen. De A-watergangen worden derhalve apart via een dubbelbestemming beschermd.

7.6.13 Waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)

Hier zijn in verband met de belangen van de waterkering de bebouwingsmogelijkheden voor andere bestemmingen beperkt, en is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

7.6.14 Leidingen (dubbelbestemming)

Ten behoeve van de bescherming van een rioolwatertransportleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Binnen de zone mag niet worden gebouwd, tenzij hiervan ontheffing wordt verleend. Daarnaast is voor werken en werkzaamheden een aanlegvergunning nodig.

7.6.15 A-watergang (dubbelbestemming)

Voorzover binnen het plangebied water zichtbaar is, heeft het op de verbeelding de bestemming water gekregen. Dit met de bestemming water op de verbeelding aangeduide water is gedeeltelijk A-watergang. Daarnaast is de A-watergang gedeeltelijk ondergronds gelegen. Om de A-watergang te beschermen is voor de gehele A-watergang een dubbelbestemming opgenomen, die inhoudt dat alleen kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Via ontheffing 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.

7.6.16 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de in het plangebied voorkomende archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming is gelegen over de gronden die bestemd zijn als groenvoorzieningen en Landelijk groen. Achterliggende reden is dat de overige bestemmingen (voorzover gelegen in archeologisch waardevol gebied) reeds in zoverre geroerd zijn dat het verder roeren van deze gronden uit archeologisch oogpunt niet op bezwaren stuit.

Tevens geldt deze dubbelbestemming voor alle gronden die gelegen zijn in het beschermde dorpsgezicht. Gezien de speciale woongeschiedenis is hier expliciet sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde.

7.6.17 Waarde-Beschermd dorpsgezicht

Het aangewezen beschermde dorpsgezicht wordt door deze dubbelbestemming beschermd. Niet het gehele beschermde dorpsgezicht valt onder dit bestemmingsplan Gameren. De bescherming uit zich in aanvullende bouwregels, onder andere een verbod op het wijzigen van de bestaande bouwwijze, en in een sloopvergunningstelsel. Op grond van dit sloopvergunningstelsel is het, behoudens door burgemeester en wethouders te verlenen sloopvergunning, verboden om bouwwerken te slopen. Voordat een besluit tot het verlenen van een ontheffing van de bouwregels of sloopvergunning wordt genomen, moeten burgemeester en wethouders de monumentencommissie horen.

8 Overleg en informatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 30 oktober 2009 tot en met donderdag 12 november 2009 voor de inspraak ter inzage gelegen. Dit heeft tot een aantal aanpassingen geleid die worden beschreven in het separaat bijgevoegde inspraak verslag. Bij de procedure van het voorbeeldplan "Brakel" hebben de provincie Gelderland, het waterschap Rivierenland en de VROM-inspectie Regio Oost aangegeven dat de bestemmingsplannen voor de overige kernen (waaronder Gameren) niet opgestuurd hoeven te worden in het kader van het vooroverleg, aangezien deze plannen op dezelfde wijze totstandkomen als het voorbeeldplan "Brakel".

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Gameren

Bijlage Nieuwe bestemmingen



BESTEMMING (vigerend)		BESTEMMING (nieuw)		BESTEMMING (vigerend)		BESTEMMING (nieuw)		BESTEMMING (vigerend)		BESTEMMING (nieuw)	
1	Bedrijfsdoeleinden met bedrijfswoning		woondoeleinden	11	Bedrijfsdoeleinden/slogerij		woondoeleinden	21	Groensingel		groenvoorzieningen
2	Agrarisch hulpbedrijf met bedrijfswoning		bedrijfsdoeleinden	12	Tuinbouwbedrijf		woondoeleinden	22	Bedrijven		bedrijfsdoeleinden
3	Agrarisch hulpbedrijf met bedrijfswoning		woondoeleinden	13	Winkel		woondoeleinden	23	Tuinbouwbedrijf		landelijk groen
4	Tuinbouwbedrijf		woondoeleinden	14	woondoeleinden,achter tuin		landelijk groen	24	Witte vlek		glas tuinbouwbedrijf
5	Tuinbouwbedrijf		woondoeleinden	15	Groenvoorzieningen		landelijk groen	25	Tuincentrum		bedrijfsdoeleinden
6	Tuinbouwbedrijf		woondoeleinden	16	Groenvoorzieningen		landelijk groen	26	Groenvoorzieningen		woondoeleinden
7	Tuinbouwbedrijf		glas tuinbouwbedrijf	17	Verblijfsgebied		woondoeleinden	27	Tuinbouwbedrijf		landelijk groen
8	Groenvoorziening en water		glas tuinbouwbedrijf	18	Dierenverblijfplaats		maatschappelijke doeleinden	28	Maatschappelijk ongediertebestrijding		woondoeleinden
9	Bedrijfsdoeleinden/slogerij		detailhandel	19	Verblijfsgebied		verkeers- en verblijfsdoeleinden	29	Groenvoorzieningen		maatschappelijke doeleinden
10	Tuinbouwbedrijf		landelijk groen	20	Manege		bedrijfsdoeleinden	30	Tuinbouwbedrijf		landelijk groen