

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nederhemert



GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nederhemert

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd april 2010
- B. Regels, gedateerd april 2010
- C. Verbeelding, bestaande uit 2 kaartbladen, schaal 1:1000, tekeningnummer NL.IMRO.0297.NHNB20090021-VS01.s01 en s02, 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 Nederhemert

Toelichting

INHOUD

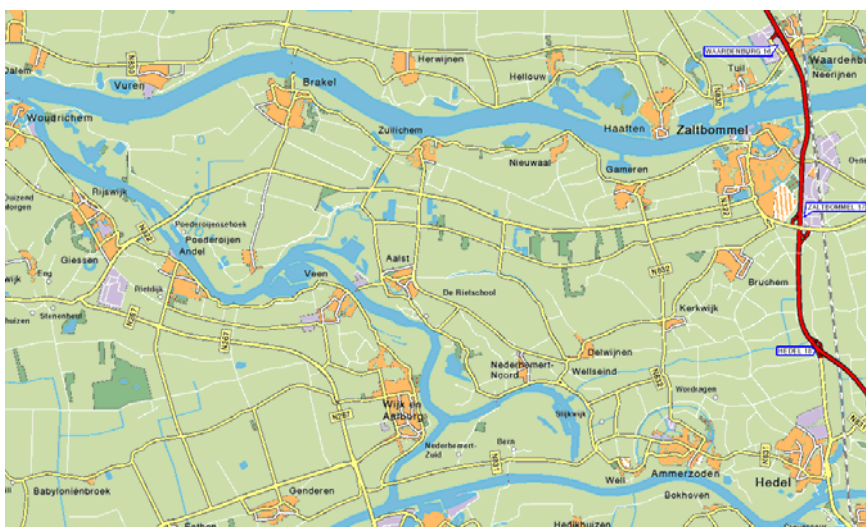
BLZ

1.	INLEIDING	2
1.1.	Ligging.....	2
1.2.	Aanleiding.....	2
1.3.	Vigerende plannen	3
1.4.	Plangrens	3
1.5.	Actualisatie/Harmonisatie	4
2.	BELEIDSKADERS.....	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.3.	Waterschap	8
2.4.	Gemeentelijk beleid	8
3.	HISTORIE.....	10
3.1.	Beschrijving	10
3.2.	Archeologische vindplaatsen en monumenten	10
4.	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK.....	12
4.1.	Bestaande situatie	12
4.2.	Ruimtelijke ontwikkelingen	13
5.	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	16
5.1.	Wonen.....	16
5.2.	Detailhandel en voorzieningen	16
5.3.	Bedrijvigheid.....	16
5.4.	Groen en recreatie	16
5.5.	Verkeer	16
6.	MILIEUASPECTEN.....	17
6.1.	Water.....	17
6.2.	Hinder.....	19
6.3.	Bodem.....	20
6.4.	Retentie	20
7.	HET JURIDISCH PLAN	21
7.1.	Vormgeving juridisch plan	21
7.2.	Inhoud juridisch plan	21
7.3.	Doelstellingen en planopzet	22
7.4.	Functies algemeen	22
7.5.	Bebouwing algemeen.....	23
7.6.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen.....	24
8.	OVERLEG EN INFORMATIE.....	29

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 Nederhemert ligt in het zuidwesten van de gemeente en telt circa 1500 inwoners en behoort daarmee tot de middelgrote 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 het gevolg van de 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 Nederhemert.

1.3. Vigerende plannen

Voor de kern Nederhemert vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

Nederhemert – dorp	vastgesteld 28-02-1980 goedgekeurd
Nederhemert – dorp herziening 1986-1	vastgesteld 28-05-1986 goedgekeurd 7-08-1986
Nederhemert – dorp herziening 1991-1	vastgesteld 29-08-1991 goedgekeurd 25-11-1991
Nederhemert – Noord	vastgesteld goedgekeurd
Buitengebied 1991	vastgesteld 31-10-1991 goedgekeurd
De Ormelings II	vastgesteld 30-01-1992 goedgekeurd
De Ormelings herziening 1984	vastgesteld 27-06-1985 goedgekeurd 24-12-1985
De Ormelings 3 ^e fase	vastgesteld 17-09-1998 goedgekeurd 6-04-1999
De Ormelings	vastgesteld 28-02-1980 goedgekeurd 6-7-1980
Buitendijks gebied	vastgesteld goedgekeurd

1.4. Plangrens

Het plangebied wordt gevormd door de kern Nederhemert-Noord. 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.

2. BELEIDSKADERS

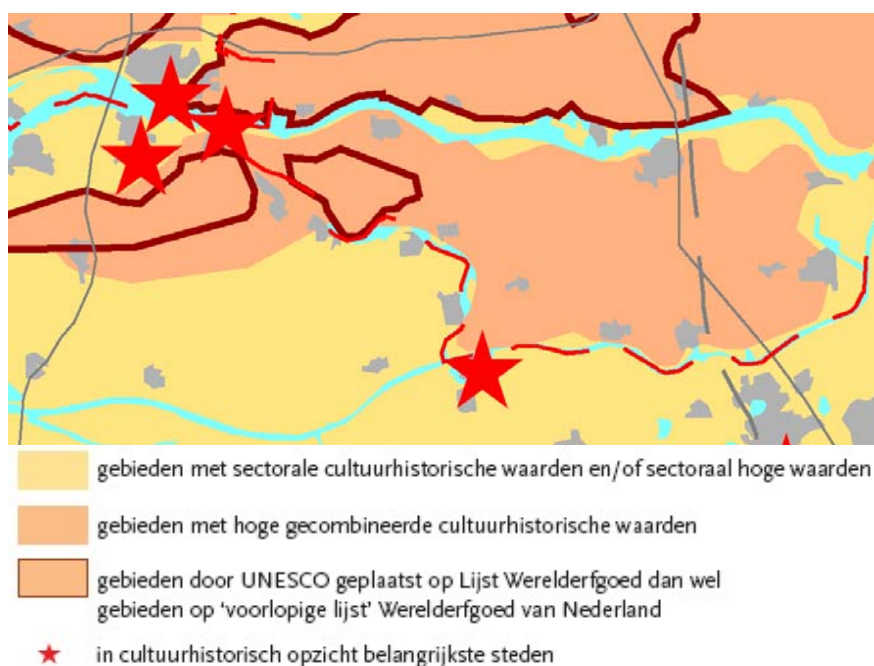
2.1. Rijksbeleid

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.



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 (zie fragment voorgaande pagina). 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.

In het Streekplan wordt het gebied ten noorden, oosten en westen van Nederhemert-Noord gerekend tot het multifunctioneel gebied (waardevol landschap).

Het waardevol landschap aan de noord- en oostzijde van Nederhemert-Noord is aangeduid als waardevol open gebied (onderdeel van het groen-blauwe raamwerk). Nederhemert-Noord grenst aan de zuidzijde aan de EHS (natuur), eveneens onderdeel van het groen-blauwe raamwerk. In het noordoosten grenst Nederhemert-Noord aan de zoekruimte regionale waterberging (onderdeel van het groen-blauwe raamwerk).

Voor de waardevolle landschappen gelegen binnen het multifunctioneel gebied geldt een 'ja, mits' benadering voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het betreffende landschap. 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-ordenende wateropgaven aanwezig zijn. De sturende opgaven zijn alleen op te lossen door ruimte te reserveren en de bestemming water prioriteit te geven boven andere bestemmingen. Bij het combineren met andere functies geldt de noodzakelijke ruimte voor water minimaal als vertrekpunt. Voor de mee-ordenende opgaven bestaan meerdere alternatieven om het doel te bereiken.

Ten noordoosten van de kern Nederhemert-Noord (buiten het plangebied) ligt voor het voorkomen van wateroverlast een sturende wateropgave in de vorm van zoekruimte bergingsgebieden. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Ten zuiden van de kern Nederhemert-Noord (buiten het plangebied) ligt een mee-ordenende wateropgave op het gebied van wateroverlast (uiterwaarden). Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Ten aanzien van natuur spelen ten zuiden van Nederhemert-Noord sturende wateropgaven (natte parels). Het gebied ten zuiden en westen van Nederhemert-Noord is aangewezen als niet-prioritair beschermingsgebied (mee-ordenende) wateropgave tevens ligt er ten zuiden van Nederhemert-Noord een gebied dat is aangeduid als prioritaire natte natuur (+ beschermingsgebieden). 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

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.

2.4. Gemeentelijk beleid

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 Nederhemert-Noord wordt tot de bijzondere welstandsgebieden gerekend. 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.

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 subregionale 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 Nederhemert-Noord op een drietal locaties inbreiding mogelijk is. Het betreft de locaties Kapelstraat, Ormeling en Binnenweg/Tuinstraat/Schoolstraat. In 4.2 wordt hierop nader ingegaan.

3. HISTORIE

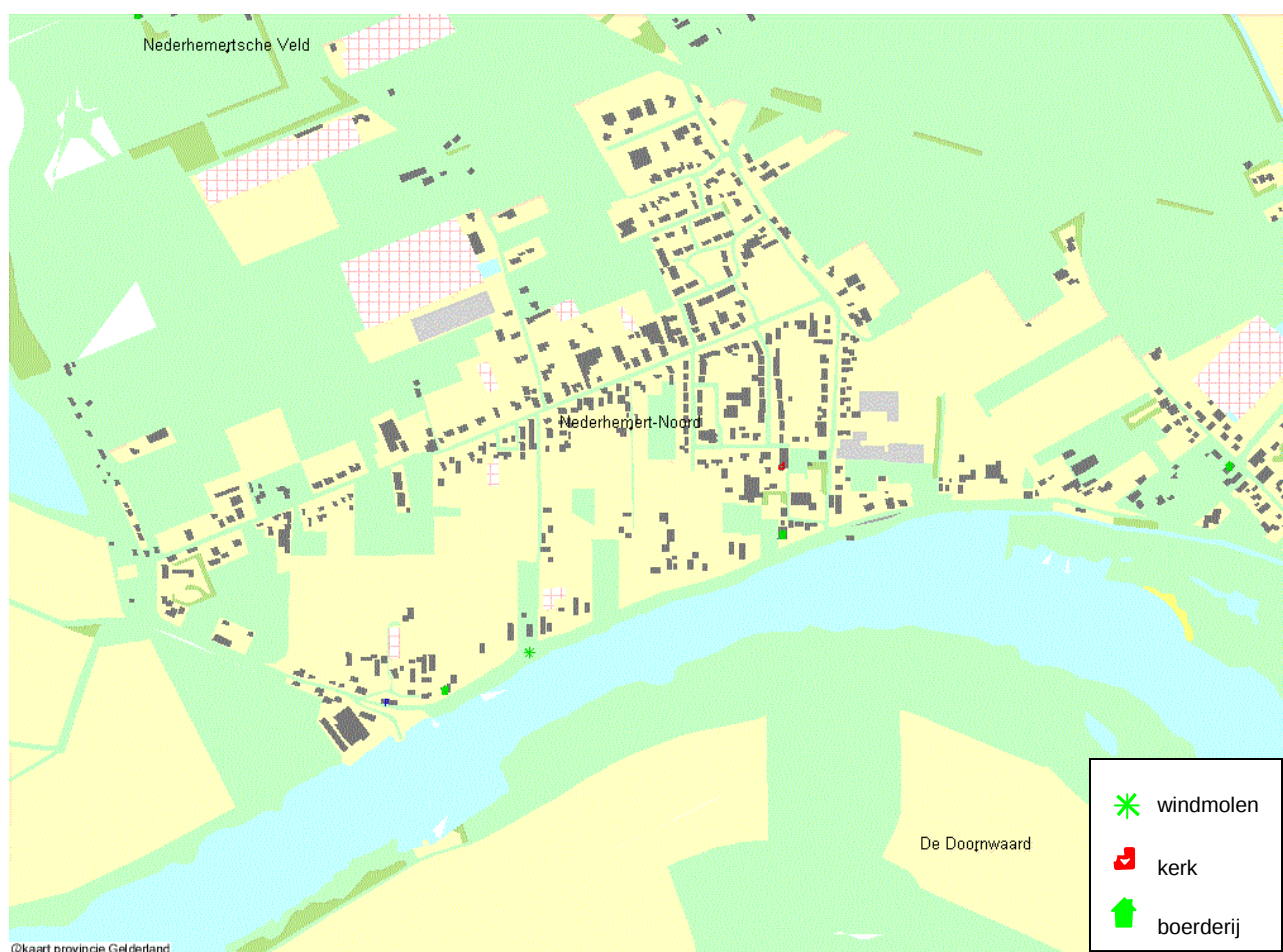
3.1. Beschrijving

Nederhemert-Noord is te typeren als een es- en een dijkdorp. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de Molenstraat. Deze straat is dan ook de hoofdas van het dorp. De nieuwe uitbreidingen van Nederhemert-Noord zijn gesitueerd op de hoek van de Nederhemertsekade en de Kapelstraat met de Molenstraat.

3.2. Archeologische vindplaatsen en monumenten

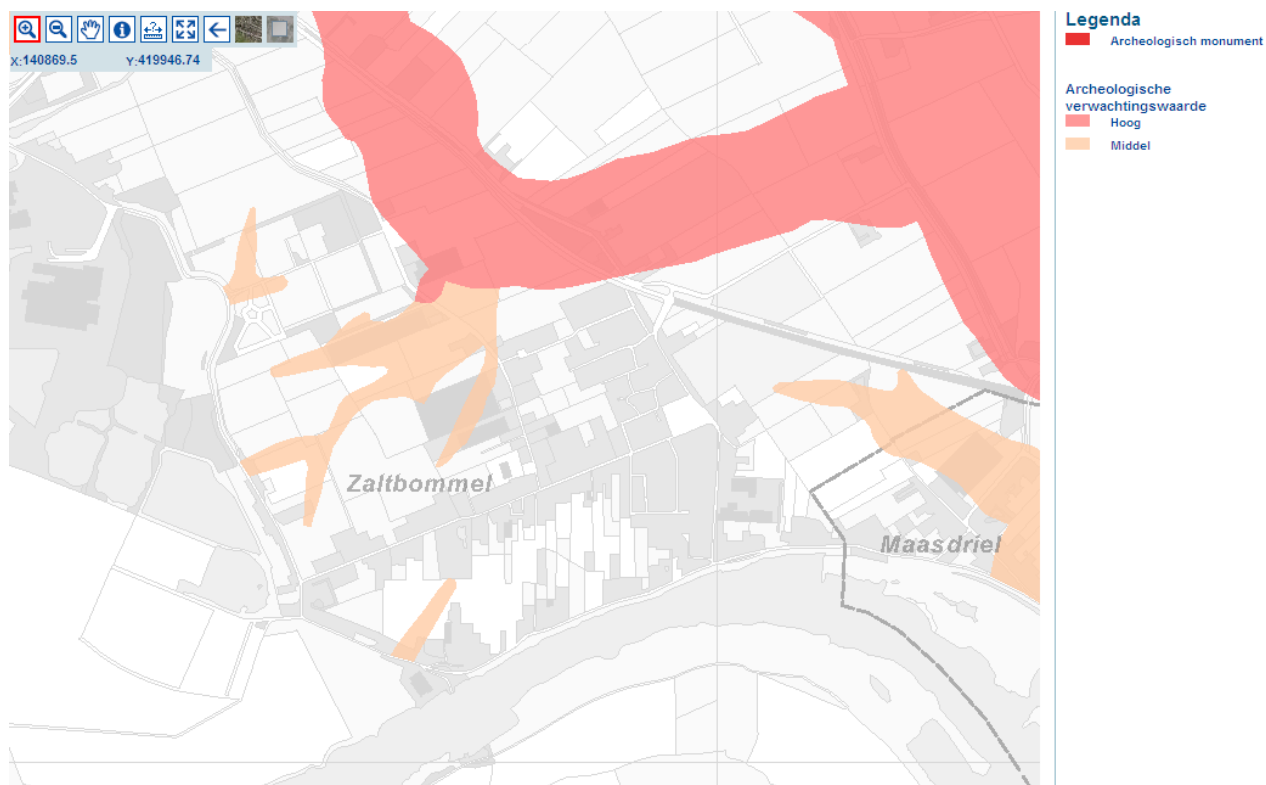
De provincie Gelderland heeft, in samenwerking met het Gelders Genootschap en de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, de archeologische vindplaatsen en monumenten in de provincie in beeld gebracht. Deze informatie is te raadplegen via de internetsite van de provincie.

Uit deze informatie blijkt dat er in de kern Nederhemert-Noord verschillende monumenten te vinden zijn; het betreft een tweetal boerderijen, een windmolen, 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. Uit de beschikbare informatie blijkt dat er in het plangebied geen archeologische monumenten voorkomen.

Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat aan een klein deel van het plangebied een middelhoge trefkans wordt toegekend. Het betreft een gebied aan de Maasdijk in het zuidelijk deel van de kern.



4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1. Bestaande situatie

Nederhemert-Noord ligt ten noorden van de Afgedamde Maas, die het dorp scheidt van het dorp Nederhemert-Zuid op het zuidelijk gelegen eiland. Het historische deel van de dorpskern bestaat uit de bebouwing langs de Maasdijk, Molenstraat, Nieuwstraat, Kapelstraat en Nederhemertsekade. In de oksel van de aansluiting van de Kapelstraat op de Maasdijk is sprake van een kleinschalige dorpskern bij de Protestantse Kerk en het Kerkplein. Hier zijn tevens enkele dorpsvoorzieningen gelegen, zoals het dorpshuis, de muzikent, gymzaal en basisschool. In de strook westelijk van de Kapelstraat en Nederhemertsekade liggen enkele kleinschalige planmatige uitbreidingen, een kleine begraafplaats en het bedrijventerrein rond de Nijverheidsstraat. Bijzondere afwijkende objecten in Nederhemert-Noord zijn de molen aan de Maasdijk en de Protestantse Kerk.

Nederhemert-Noord is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Maasdijk en Molenstraat en enkele haaks daarop liggende structuren. Het lineaire karakter met de naastgelegen lintbebouwing is dan ook karakteristiek voor de dorpskern. Tussen de dijk en de Molenstraat ligt een relatief brede strook open agrarisch gebied met slechts weinig bebouwing in de vorm van glastuinbouw of agrarische bedrijfsbebouwing.

Aan de belangrijke Molenstraat staat gevarieerde bebouwing. De oudere bebouwing bestaat grotendeels uit boerderijen en tuinderswoningen met bijbehorende bedrijfsbebouwing. In de loop van de tijd is het lint opgevuld met (planmatige) bebouwing uit verschillende tijdsperiodes met bijbehorende architectonische vormgeving. In oostelijke richting en bij de kruising met de Nieuwstraat is het lint verdicht en krijgt daardoor een meer gesloten karakter. Ook de lintbebouwing langs de Kapelstraat heeft ten opzichte van de Nederhemertsekade een meer besloten karakter.

De bebouwing langs de Maasdijk is meer sporadisch en ligt op enkele uitzonderingen na binnendijs onder aan de dijk. Bij de Protestantse Kerk en in de bocht van de Maasdijk bij de veerpont heeft enige clustering van bebouwing plaatsgevonden. Het westelijke deel van de Maasdijk richting Aalst wordt in tegenstelling tot het voorgaande deel gekenmerkt door open lintbebouwing aan weerszijden en vaak halverwege of boven aan de dijk gesitueerd. Vanaf de dijk is er goed zicht op de lager gelegen bebouwing en private kavels alsmede het achtergelegen agrarische gebied. Vooral bij de dijkebebouwing aan het westelijk deel van de Maasdijk is het zicht op het privé-gebied goed door de ondiepe brede kavels langs de dijk. Opvallend zijn twee voetgangerspadjes in het dorp. Eén loopt van de Kapelstraat naar het kerkgebouw; dit is het Kerkpad. De ander loopt van de molen op de Maasdijk naar de Molenstraat. Dit is het

Molenpad, waarbij er midden in het open tussengebied van oudsher nog enkele woningen aan het pad gelegen zijn.

De bebouwingsdichtheid van Nederhemert-Noord is wisselend, maar over het algemeen niet hoog. Het dorp krijgt hierdoor een groen en open karakter dat bepaald wordt door het open agrarische middengebied en de relatie met het omliggende poldergebied. Ook de voortuinen van de ruime kavels met de iets teruggelegen panden, dragen hier aan bij. De meeste panden in de historische dorpskern in Nederhemert zijn vrijstaand of geschakeld in kleine eenheden. De panden volgen daarbij de oriëntatie van de verkaveling en liggen veelal haaks op de ontsluitingsstructuren. Uitzondering hierop vormt bebouwing rondom het open middengebied dat ten opzichte van de ontsluitingsstructuren geheel onder een hoek gelegen is.

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 Nederhemert-Noord zijn 3 inbreidingslocaties naar voren gekomen en 1 uitbreidingslocatie (locatie Ormeling).

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. Kapelstraat

Op de locatie Kapelstraat is thans het transportbedrijf Vos gevestigd. Op 4-7-'07 is een convenant getekend met het transportbedrijf en de woningstichting. Na verhuizing van het transportbedrijf zal de woningstichting woningbouw gaan ontwikkelen op de locatie.

2. Ormeling

Het betreft een locatie die is gelegen ten westen van de woonbebouwing aan de Ormelingstraat, in het verlengde van de Boterbloemstraat. Het bestemmingsplan is in 2009 onherroepelijk geworden en derhalve is het betreffende gebied buiten dit plan gelaten. Onderstaande kaartje is dan ook niet meer van toepassing op deze locatie.

3. Binnenweg/Tuinstraat/Schoolstraat

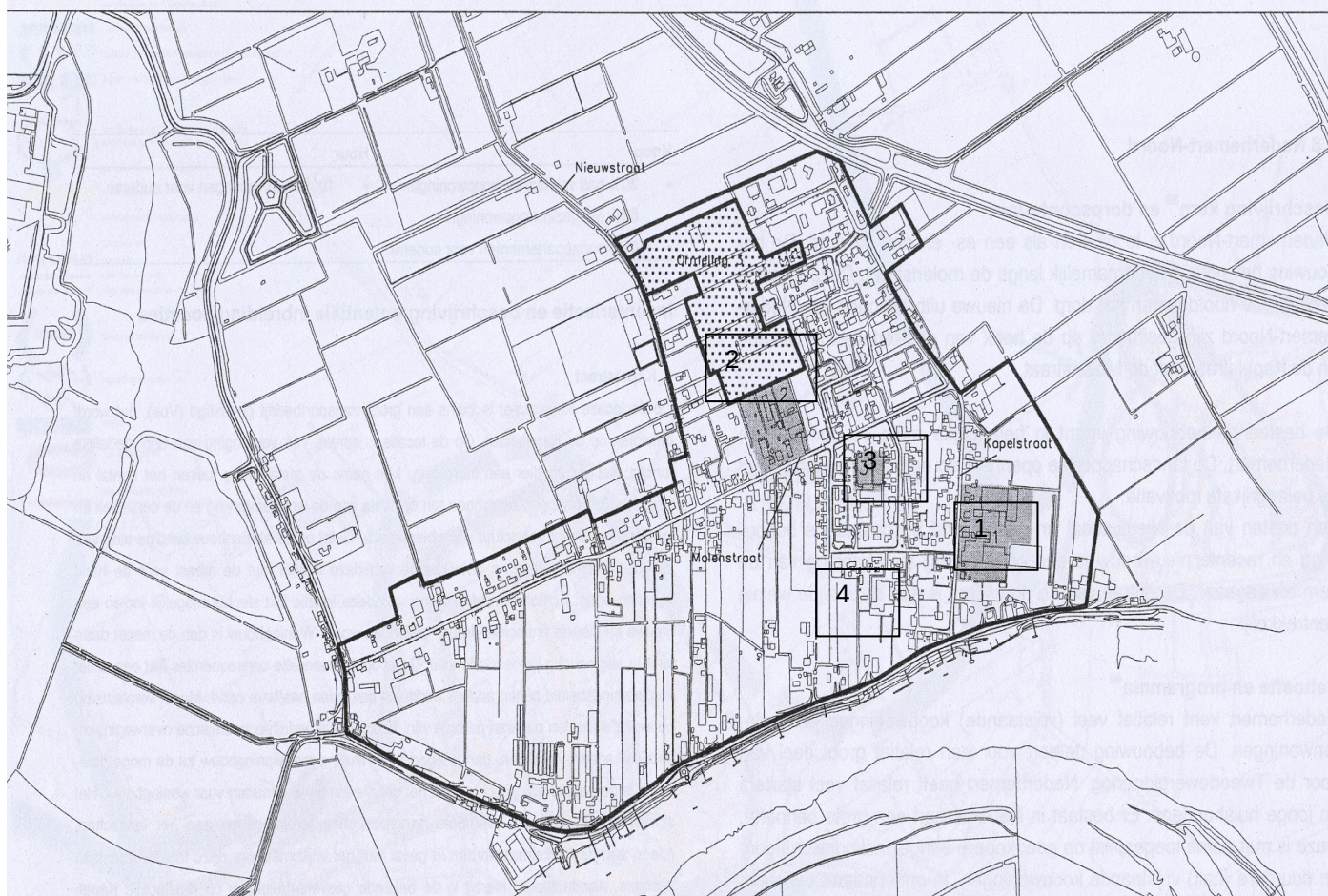
Het terrein rondom de gymzaal is gelegen tussen de woonbebouwing aan de Tuinstraat, Schoolstraat en Hofstraat. Ten noorden van de gymzaal bevindt zich een grasveldje. Omsloten door woonbebouwing past herontwikkeling met woningbouw op deze onbebouwde inbreidingslocatie goed. Er zal daarbij een afweging moeten worden gemaakt ten aanzien van de wens tot behoud van de

groen/speelvoorziening. De ontsluiting van het terrein is geen enkel probleem. Gelet op het bestaande beeld passen vooral grondgebonden woningen. Wel dient rekening gehouden te worden met belemmerende externe milieufactoren die van invloed kunnen zijn op realisering van woonbebouwing. In de directe omgeving zijn een supermarkt en een cafetaria gelegen (beide kennen een maximale afstand van 30 meter). Op de IKAW kaart staat het gebied gekwalificeerd als 'terrein met midden archeologische waarden', waardoor een geringe kans bestaat dat de locatie in de fasering opgeschoven wordt.

4. Tuinstraat

Op 10-10-'07 is een intentieovereenkomst gesloten voor circa 35 woningen waaronder een aantal seniorenwoningen. Het plan is opgenomen in het Kwalitatief Woningbouw Programma 2005-2015. Het betreft hier een particulier initiatief.

Onderstaande afbeelding toont de verschillende ontwikkelingslocaties in de kern.



NEDERHEMERT-NOORD

Legenda

- potentiële inbreidingslocatie
- zoekgebied uitbreiding
- kwaliteitscontour experiment ruimtelijk beleid

5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

5.1. Wonen

Nederhemert-Noord is te typeren als een es- en een dijkdorp. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de Molenstraat. Deze straat is dan ook de hoofdas van het dorp. De eerste planmatige uitbreidingen van Nederhemert-Noord in de jaren '50 en '60 zijn gesitueerd op de hoek van de Nederhemertsekade en de Kapelstraat met de Molenstraat.

Nederhemert kent relatief veel (vrijstaande) koopwoningen en ouderenwoningen. De bebouwing dateert voor een relatief groot deel van voor de Tweede Wereldoorlog. Nederhemert heeft relatief veel starters en jonge huishoudens. Er bestaat in Nederhemert een grote behoefte, welke met name is toegespitst op goedkopere eengezinskoopwoningen en duurdere (half)vrijstaande koopwoningen.

5.2. Detailhandel en voorzieningen

In het plangebied komen verschillende detailhandelsvoorzieningen voor, zoals een supermarkt, meubelhal, slagerij, kledingzaak, fietsenmaker en warenhuis. Horeca is er in de vorm van een café en een restaurant. Het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen is gesitueerd nabij de Schoolstraat het betreft onder meer een basisschool, sporthal, kerk en dorpshuis. Aan de Boterbloemstraat is een tweede school gelegen. Aan de Nijverheidstraat bevindt zich een post van de brandweer.

5.3. Bedrijvigheid

Nederhemert beschikt over een eigen (lokaal) bedrijventerrein (omgeving Nijverheidsweg). Hier bevinden zich verschillende bedrijven. Ook aan de Molenstraat en de Maasdijk bevinden zich verschillende bedrijven, welke hier van oudsher gevestigd zijn.

5.4. Groen en recreatie

In het plangebied liggen meerdere groen- en recreatievoorzieningen (zoals een sportveld). Nederhemert-Noord wordt gekenmerkt door een zeer open structuur waarin bebouwing wordt afgewisseld met weilanden en ander agrarisch gebruik.

5.5. Verkeer

Nederhemert-Noord is door middel van de Maasdijk en de Maas-Waalweg aangesloten 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:

- Stedelijk water
- Waterbodems
- Waterkwaliteit
- Landschap, natuur- en cultuurhistorische waarden
- 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 kunnen zich een aantal situaties voordoen:

- 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;

- 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.
- 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 ingeval een bedrijventerrein of nieuwbouwwijk.

Onderstaande tabel toont de wijzigingen ten opzichte van de vigerende regeling. Daarnaast wordt bekeken of door dit nieuwe bestemmingsplan er effecten zijn op de waterhuishouding, wat de omvang is van de effecten en of de effecten als positief danwel negatief moeten worden beschouwd. De tabel dient in combinatie met de bijlage nieuwe bestemmingen beoordeeld te worden.

	Vigerende bestemming	Nieuwe bestemming	Effect	Omvang	Positief/ negatief
1	Agrarisch kernrandgebied	Bedrijfsdoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
2	Agrarisch bouwvlak	Bedrijfsdoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
3	Agrarisch kernrandgebied (zonder bouwvlak)	Bedrijfsdoeleinden / woondoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
4	Agrarisch kernrandgebied (zonder bouwvlak)	Agrarisch bedrijf	Nee	n.v.t.	n.v.t.
5	Bedrijven agrarisch hulpbedrijf	Bedrijfsdoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
6	Agrarisch hulpbedrijf	Bedrijfsdoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
7	Benzinepomp LPG	Bedrijfsdoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
8	Woondoeleinden	Bedrijfsdoeleinden	Ja	Beperkt	Negatief
9	Agrarisch gebied	Landelijk gebied woondoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
10	Bedrijven agrarisch hulpbedrijf	Landelijk gebied woondoeleinden	Ja	Beperkt	Positief
11	Groene ruimte	Landelijk gebied woondoeleinden	Geen	n.v.t.	n.v.t.

	Vigerende bestemming	Nieuwe bestemming	Effect	Omvang	Positief/ negatief
12	Constructiebedrijf	Bedrijfsdoeleinden	Geen	n.v.t.	n.v.t.
13	Woondoeleinden	Detailhandel	Nee	n.v.t.	n.v.t.
14	Agrarisch bedrijf	Woondoeleinden	Ja	Beperkt	Positief
15	Agrarisch gebied	Maatschappelijke doeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
16	Groene ruimte	Woondoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
17	Groene ruimte	Detailhandel	Nee	n.v.t.	n.v.t.
18	Groene ruimte	Woondoeleinden (tuin)	Nee	n.v.t.	n.v.t.
19	Winkel (begane grond)	Woondoeleinden	Ja	Beperkt	Positief
20	Groene ruimte	Woondoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
21	Groene ruimte	Woondoeleinden / landelijk gebied	Nee	n.v.t.	n.v.t.
22	Agrarisch gebied	Glastuinbouwbedrijf	Nee	n.v.t.	n.v.t.
23	Agrarisch gebied	Woondoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
24	Bijzondere doeleinden openbare diensten	Woondoeleinden	Ja	Beperkt	Positief
25	Bedrijven 1 dienstwoning	Bedrijfsdoeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
26	Winkels	Woondoeleinden	Ja	Beperkt	Positief
27	Transportbedrijf	Woondoeleinden	Ja	Beperkt	Positief
28	Agrarisch bedrijf	Woondoeleinden			
29	Winkel (begane grond)	Woondoeleinden	Ja	Beperkt	Positief
30	Agrarisch gebied (zonder bouwvlak)	Agrarisch bedrijf (bouwvlak)	Nee	n.v.t.	n.v.t.
31	Woondoeleinden	Maatschappelijke doeleinden	Nee	n.v.t.	n.v.t.
32	Bedrijven	Woondoeleinden	Ja	Beperkt	Positief
33	Bedrijven	Woondoeleinden	Ja	Beperkt	Positief

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het merendeel van de geconstateerde afwijkingen niet of nauwelijks effect hebben op de waterkwantiteit of – kwaliteit. Negatieve effecten op het watersysteem zijn dan ook niet te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het watersysteem.

6.2. Hinder

Bovenstaande tabel laat zien dat dit bestemmingsplan geen nieuwe bedrijfsactiviteiten toelaat binnen dit plangebied. Derhalve zijn geen milieuvergunningen of hinderwetvergunningen verleend voor de veranderde bestemmingen.

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. Retentie

De noodzaak om binnen dit plangebied de retentie voor “De Ormeling” op te nemen is komen te vervallen (zie paragraaf 4.2 onder 2).

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 Nederhemert 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 kaart gezet (bouwvlakken, goot/bebouwingshoogten, eventueel bebouwingspercentages)

In het onderhavige bestemmingsplan Nederhemert 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 Nederhemert 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.
- ❑ 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 de twee kerken, de school, het dorps huis met gymzaal en de begraafplaats.
- ❑ Voorzover van belang dienen paraplubestemmingsplannen te worden vertaald in het bestemmingsplan; in het onderhavige bestemmingsplan heeft een vertaling plaatsgevonden van het parapluplan “seksinrichtingen”.

7.3. 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:

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 Nederhemert-Noord heeft een woonfunctie en is bestemd voor *woondoeleinden*. Op een aantal locaties komen hier niet-woonfuncties voor, zoals *detailhandel*, *horeca*, *maatschappelijke doeleinden*, *bedrijven*, *agrarische bedrijven*, *een glastuinbouwbedrijf* en *nutsvoorzieningen*. Deze hebben elk hun eigen bestemmingsregeling gekregen.

Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde 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 vier dubbelbestemmingen opgenomen: *waterstaatkundige doeleinden* ter bescherming van de dijk (waterkerende functie), *archeologisch waardevol gebied* ter bescherming van de in de bodem aanwezige archeologische waarden, *leidingen* ter bescherming van de watertransportleiding en *A-watergang* ter bescherming van de A-watergangen.

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 kaart is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, halfvrijstaande of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.
- *Goot- en bebouwingshoogte*
De maximale goot- en bebouwingshoogte zijn aangegeven op de kaart. 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 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. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht. Voor de regulering van de andere functies zijn bouwvlakken op de kaart 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 kaart 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 20 Besluit op de ruimtelijke ordening van toepassing is.

- *Monumenten*

Deze gebouwen vinden voor zover het de monumenten betreft reeds bescherming via plaatsing op de lijst van Gemeentelijke en rijksmonumenten volgens de monumentenverordening.

7.6. Toelichting afzonderlijke bestemmingen

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

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

Woondoeleinden

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 7.5.

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.

Detailhandel

Binnen de bestemming detailhandel is ook wonen toegestaan, alsmede dienstverlening en ondersteunende horeca. De laatstgenoemde functie betekent dat b.v. de bakker ter plaatse voorzieningen mag treffen voor het consumeren van het gekochte in zijn zaak.

Binnen een bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan (op de verdieping en/of op de begane grond) Indien de winkelfunctie zou ophouden te bestaan, is ter plaatse een woning toegestaan, zij het dat niet meer dan één woning binnen een bestemmingsvlak is toegestaan.

Horeca

De horecabestemming is toegekend aan de bestaande cafetaria aan de Tuinstraat en aan de twee restaurants aan de Maasdijk.

Binnen de begripsbepaling is een categorie-indeling voor horecabedrijven opgenomen, afgestemd op de druk die deze functie op het woon- en leefmilieu kan veroorzaken. Voor deze locaties is gekozen voor de lichtste horecacategorie. De restaurants zijn toegestaan door middel van een specifieke categorie aanduiding.

Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige twee kerken, de school, het dorpshuis met gymzaal en de begraafplaats. Daarnaast zijn politie, brandweer en ambulance binnen deze bestemming toegestaan met een aanduiding op de kaart.

Bedrijfsdoeleinden

De binnen het plangebied aanwezige bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Deze bedrijven zijn 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 A toegestaan en de categorieën die op de plankaart zijn opgenomen. Wil men een omzetting naar een andersoortig, niet genoemd, maar wel vergelijkbaar bedrijf, dan dient de uitstraling van het bedrijf en de invloed van het bedrijf op het milieu en de omgeving te worden getoetst in het kader van een daartoe opgenomen ontheffing. Daarnaast kan via ontheffing worden toegestaan dat bedrijven in categorie B en C zijn toegestaan, als dit passend is binnen de omgeving. Ook is voor beide ontheffingen een advies van een terzake deskundige vereist, teneinde de ontheffing zoveel mogelijk te kunnen objectiveren.

Deze lijst komt uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordening praktijk", 29 december 2006. In deze publicatie is een bedrijvenlijst opgenomen, speciaal voor gebieden met functiemenging. In dit geval gaat het niet om een bedrijventerrein, maar om verspreide bedrijvigheid en kan deze bedrijvenlijst voor functiemenging worden gebruikt. Er is voor gekozen om de lijst te screenen en kantoor-, horeca-, zorg- en detailhandelsactiviteiten buiten deze bestemming te houden, aangezien deze activiteiten binnen een zelfstandige bestemming worden opgenomen.

De lijst is verdeeld in categorie A, B en C:

Categorie A.

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B.

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C.

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

De aanwezige bedrijven zorgen voor een te hoog geluidsniveau op een omgeving met geluidgevoelige objecten, zoals woonbebouwing. Ten behoeve van het mogelijk maken van woonbebouwing in de nabijheid van de bedrijven moeten geluidsschermen worden opgericht. Dit is geregeld door een zone aan te wijzen waarbinnen uitsluitend geluidsschermen zijn toegestaan. Mocht de diepte van het geluidsscherm minder diep zijn dan de aanduiding aangeeft, dan is op deze 'reststrook' het normale gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden toegestaan.

Nutsvoorzieningen

De binnen het plangebied aanwezige trafostations zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Deze bestemming richt zich op een deel van het openbaar gebied van Nederhemert-Noord. 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.

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.

Landelijk groen

Deze bestemming richt zich op de binnen Nederhemert-Noord voorkomende weilanden en andere voormalige agrarische gronden. Een deel van deze gronden zouden kunnen worden ingericht als paardenbak. Tegen het extensief recreatief gebruik is op zichzelf geen bezwaar; voorkomen moet echter worden dat het gebruik intensiveert en tendeert naar bedrijfsmatige of manege-achtige activiteiten. Derhalve is in de regels de gebruiksbepaling hierop gericht (verbod op bedrijfsmatige gebruik) en zijn verlichtingsmasten niet toegestaan.

Water

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

Waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)

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

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

De archeologische waarde, zoals aangegeven in paragraaf 3.2., wordt door middel van het aangegeven van te beschermen gebieden op de kaart, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor het gehele plangebied geldt een hoge archeologische trefkans. Tussen de bebouwing in zijn grote delen onbebouwd gebleven. In deze onbebouwde gebieden – te weten de gronden met de bestemming “landelijk groen” en de grote groenpercelen met de bestemming “groenvoorzieningen” – zijn de gronden nog niet verstoord en is het dus belangrijk de mogelijk aanwezige bodemschatten te beschermen. Daarom is voor werken en werkzaamheden een aanlegvergunning nodig.

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.

A-watergang (dubbelbestemming)

Voorzover binnen het plangebied water zichtbaar is, heeft het op de kaart de bestemming *water* gekregen. Dit met de bestemming *water* op de kaart aangeduide water is gedeeltelijk A-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.

Molenbiotoop (dubbelbestemming)

De als Molenbiotoop (dubbelbestemming) op de kaart aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de molen als werktuig en als waardevol landschapselement alsmede voor het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen.

8. OVERLEG EN INFORMATIE

Het houden van inspraak bij het opstellen van bestemmingsplannen is sinds 1 juli 2005 niet langer verplicht.

De personen waarvan de bestemming wijzigt (in principe de afwijkingenkaart van mei 2005) zijn persoonlijk hierover bericht en is de kans geboden hierop te reageren. Er zijn enkele reacties ingediend. De reacties zijn meegenomen in dit ontwerp.

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 niet opgestuurd hoeven te worden in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, aangezien deze plannen op dezelfde wijze totstandkomen als het voorbeeldplan “Brakel”.

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nederhemert

Bijlage Nieuwe bestemmingen

De onderstaande nummers komen overeen met de kaart
"bestemmingsveranderingen" in deze bijlage.

1. Maasdijk 90. Geldende bestemming: een burgerwoning in het agrarisch kernrandgebied. Op 31 januari 1989 is voor de niet-agrarische bedrijfsruimte (laboratorium) een bouwvergunning verleend. Op 27 december 1989 is een milieu-oprichtingsvergunning verleend voor een ontwikkelings- en research afdeling voor persluchtinstallaties. Nieuwe bestemming: Bedrijfsdoeleinden
2. Molenstraat 69: Het betreft een bedrijf in onderhoud en reparatie van kopieermachines en printers! In 1995 is door de voormalige gemeente Kerkwijk middels een artikel 19 WRO procedure vrijstelling verleend voor het veranderen van de voormalige agrarische schuur tot bedrijfsruimte. Hiermee is dus destijds de vestiging van het bestaande niet-agrarische bedrijf gerealiseerd.
Nieuwe bestemming: Bedrijfsdoeleinden
3. Maasdijk 36. De geldende bestemming van het hoveniersbedrijf is agrarisch kernrandgebied zonder agrarisch bouwvlak, maar met woondoeleindenbestemming. Op 15 februari 1999 is met vrijstelling (artikel 19 WRO) van het bestemmingsplan bouwvergunning verleend voor de bedrijfsruimte van het hoveniersbedrijf.
Nieuwe bestemming: Bedrijfsdoeleinden
4. Achter Molenstraat 57a. De vigerende bestemming is "Agrarisch kernrandgebied" zonder bouwvlak. Op 11 april 1973 is bouwvergunning verleend voor de betreffende kas.
Nieuwe bestemming: Agrarisch bedrijf
5. Nederhemertsekade 3. Samen met de volgende afwijking vormt dit het bedrijfsperceel Nederhemertsekade 3. Het betreft een voormalige eieren-handel. Dit perceel betreft nu een opslag/distributie-bedrijfje.
Nieuwe bestemming: Bedrijfsdoeleinden
6. Nederhemertsekade 3. Samen met de vorige afwijking vormt dit het bedrijfsperceel Nederhemertsekade 3. De eigenaar/bewoner verhuurt het bedrijfspandje op het perceel met afwijking 52 aan een reclame-bureau.
Nieuwe bestemming: Bedrijfsdoeleinden
7. Molenstraat 10. Op 22 augustus 1995 is een milieurevisievergunning verleend voor een taxi-, personenvervoerbedrijf, autowasserette en autoshop annex tankstation (zonder LPG). Op het perceel zijn ingevolge het geldende bestemmingsplan tevens winkels toegestaan (de autoshop). Op 21 januari 1994 is bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de woning en het vergroten van de bedrijfsruimte.
Nieuwe bestemming: Bedrijfsdoeleinden

8. Molenstraat 5. Op deze lokatie is een autoherstelinrichting gevestigd. Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit Inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer. Het bedrijf is bekend/geregistreerd bij de afdeling Milieu. Volgens de WOZ-gegevens staat het bedrijf te boek als garage/werkplaats. Nieuwe bestemming: Bedrijfsdoeleinden
9. Molenstraat 74. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf, dat conform gebruik tot woondoeleinden wordt bestemd. Nieuwe bestemming: Woondoeleinden en landelijk groen
10. Maasdijk 26. Er is feitelijk geen bedrijf en bedrijfsbebouwing meer aanwezig. Bestemmen conform huidige situatie. In landschappelijke en verkeerskundige zin is een nieuw bedrijf terplekke ook zeker niet gewenst. Nieuwe bestemming: Woondoeleinden
11. Naast Kerkpad 1. Het betreft de uitbreiding van de kerk en (noodzakelijke) parkeerplaatsen, die reeds jaren aanwezig zijn. Nieuwe bestemming: Maatschappelijke doeleinden
12. Kapelstraat 1. De eigenaar van de betreffende bedrijfsgroden heeft bij de gemeente een plannetje ingediend voor woningbouw terplekke. Planvorming is nu zover dat besloten is het buiten dit ontwerp bestemmingsplan te laten, de verschillenkaart als momentopname wordt hier niet meer op aangepast.
13. Kapelstraat 18. Hiervoor is in 2003 een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO verleend. Het betreft een fietsenmaker/handel. Nieuwe bestemming: Detailhandel
14. Maasdijk 4 en 6. Het betreft de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen Maasdijk 4 en 6. Deze staan er al van voor 1900. Het agrarisch bedrijf is opgeheven. Bestemmen tot woondoeleinden. Nieuwe bestemming: Woondoeleinden
15. Naast Nederhemertsekade 1. Het betreft de uitgebreide begraafplaats. Nieuwe bestemming: Maatschappelijke doeleinden
16. Molenstraat 54. Op 15 juni 1981 is nog bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het woonhuis Molenstraat 54. De woning is abusievelijk wegbestemd in het geldende bestemmingsplan. Nieuwe bestemming: Woondoeleinden
17. Binnenweg 4. Op 20 april 1993 en 2 juli 1996 is middels vrijstelling (artikel 19 WRO) van het bestemmingsplan bouwvergunning verleend voor het oprichten resp. uitbreiden van de supermarkt. Nieuwe bestemming: Detailhandel
18. Nieuwstraat naast 1. Het betreffende perceel is in gebruik als tuin bij de woning Nieuwstraat 1. Nieuwe bestemming: Woondoeleinden

19. Molenstraat naast 11. Op 24 mei 1965 is bouwvergunning verleend voor het bouwen van een woning met winkelgedeelte. Het winkelgedeelte betrof hierbij Molenstraat 9. Op dit gedeelte is echter in een later stadium de brandweergarage gebouwd, die later is verbouwd en vergroot tot winkel. Winkel is inmiddels niet meer aanwezig. Bestemmen als woninguitstulping, Molenstraat 9 binnen bouwvlak bijmassa brengen.
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden
20. Nieuwstraat naast 4. Het betreffende perceel is in gebruik als tuin bij de woning Nieuwstraat 4.
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden
21. Nieuwstraat 8. Woning Nieuwstraat 8 heeft gewoon een woonbestemming.
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden / Landelijk gebied
22. Molenstraat 44/42a betreft een glastuinbouwbedrijf. Op 26 november 1963 is bouwvergunning verleend voor de achterliggende vaste kas. Op 13 oktober 1987 is middels vrijstelling (artikel 19 WRO) vrijstelling/bouwvergunning verleend voor de tweede agrarische bedrijfswoning Molenstraat 42a.
Nieuwe bestemming: Glastuinbouwbedrijf
23. Molenstraat 20a. Op 10 november 1987 is bouwvergunning verleend voor het verbouwen van een schuur tot tweede agrarische bedrijfswoning van het bedrijf Molenstraat 22.
Nu buiten plan, want opgenomen in bestemmingsplan "De Ormelings".
24. Molenstraat 9. Het betreft de voormalige brandweergarage, die middels vrijstelling/bouwvergunning d.d. 17 september 1991 is verbouwd tot winkel.
Winkel is inmiddels niet meer aanwezig. Bestemmen als woninguitstulping, Molenstraat 9 binnen bouwvlak bijmassa brengen.
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden
25. Molenstraat 28 en 26. vigerend: bedrijven, 1 bedrijfswoning
Nieuwe bestemming: Bedrijfsdoeleinden (2 dienstwoningen)
26. Molenstraat 77. Bestemmen conform het huidige gebruik voor woondoeleinden, voorheen winkels.
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden
27. Molenstraat 47. Dit betreft inmiddels een woning en was voorheen bestemd als transportbedrijf. Bestemming conform het huidige gebruik.
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden
28. Molenstraat 39, 41, 43. Het betreft 2 voormalige agrarische perceeltjes, waarvan de bedrijfswoningen voor burgerbewoning mogen worden aangewend. De hoekwoning Molenstraat 39/41 is officieel gesplitst. De woning Molenstraat 43 heeft een lage goot- en nokhoogte. Een veel hoger/massaler nieuwbouwplan terplekke is onlangs geweigerd. Molenstraat 43 graag op 3 m goot- en 7 m nokhoogte vastleggen.
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden

29. Molenstraat 15. Bestemmen conform het huidige gebruik voor woondoeleinden, voorheen winkels.
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden
30. Maasdijk 2a. Dit is een akkerbouwbedrijf. Op 20 augustus 1985 en 19 juni 1990 is met vrijstelling (artikel 19 WRO) van het bestemmingsplan bouwvergunning verleend voor de agrarische bedrijfswoning met bedrijfsgebouw respectievelijk de vergroting van het agrarische bedrijfsgebouw.
Nieuwe bestemming: Agrarisch bedrijf
31. Molenstraat 44a. Dit betreft een huisartspraktijk aan huis. De vigerende bestemming is woondoeleinden. Deze huisarts is echter op zoek naar uitbreidingsruimte. De gemeente wil aan dit verzoek meewerken.
Nieuwe bestemming: Maatschappelijke doeleinden
32. Molenstraat 71. Dit betreft inmiddels een woning en was voorheen bestemd als agrarisch hulpbedrijf. Bestemming conform het huidige gebruik.
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden
33. Molenstraat 35. Dit betreft inmiddels een woning en was voorheen bestemd als bedrijf. Bestemming conform het huidige gebruik.
Nieuwe bestemming: Woondoeleinden

BESTEMMINGSVERANDERINGEN

