

GEMEENTE ZALTBOMMEL

**Bestemmingsplan Nederhemert,
Nederhemertsekade ter hoogte van 1**

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nederhemert, Nederhemertsekade ter hoogte van 1

Inhoud

- A. Toelichting
- B. Regels
- C. Plankaart



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, Nederhemertsekade ter hoogte van 1

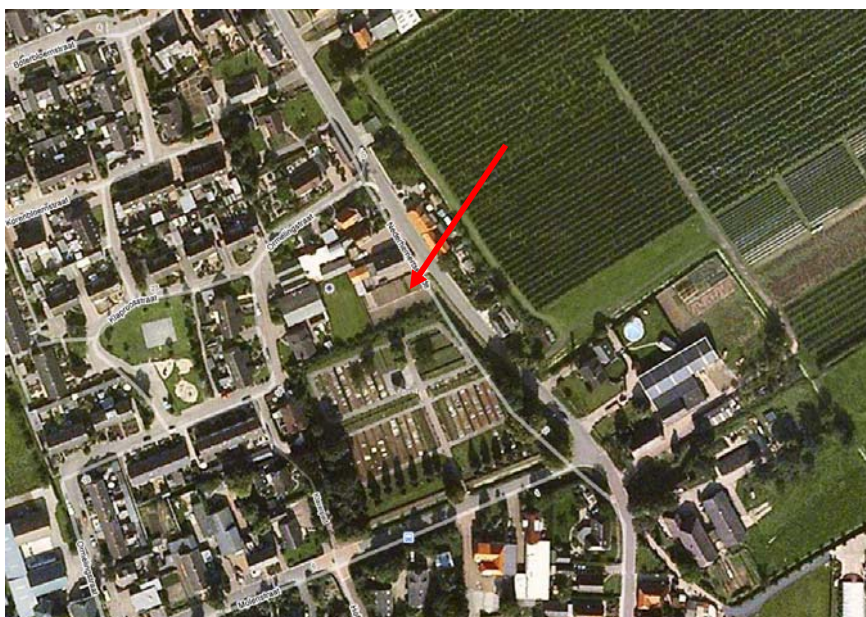
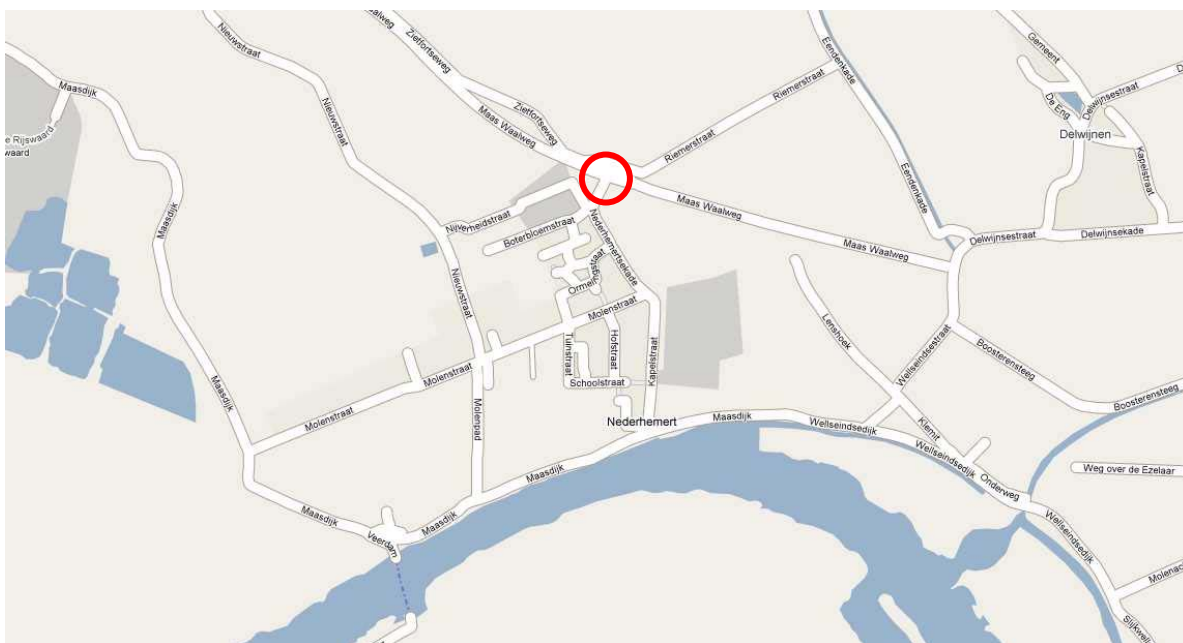
Toelichting

1. AANLEIDING.....	3
2. JURIDISCH KADER	4
2.1. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening.....	4
2.2. Juridische grondslag	5
2.3. Vigerend bestemmingsplan.....	7
3. BELEIDSKADERS	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid.....	12
4. RUIMTELIJKE OVERWEGINGEN	14
5. WAARDEN EN MILIEUASPECTEN.....	19
5.1. Bodemonderzoek	19
5.2. Geluidhinder	20
5.3. Besluit luchtkwaliteit	21
5.4. Bedrijven en milieuzonering	22
5.5. Externe veiligheid	22
6. ARCHEOLOGISCHE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	23
7. ECOLOGISCHE ASPECTEN	24
8. WATERHUISHOUDING	27
9. HET JURIDISCH PLAN.....	30
9.1. Doelstellingen en planopzet	30
9.2. Indeling	30
9.3. Bestemmingen	30
10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
11. BIJLAGE: OPENBARE VOORBEREIDINGSPROCEDURE.....	34

1. AANLEIDING

Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan wordt in procedure gebracht om de planologische basis te leggen voor de bouw van een woning aan de Nederhemertse kade te Nederhemert, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie T, nr. 793.

Architectenbureau Millenaar is in opdracht van de heer Bok voornemens om aan de Nederhemertse kade ter hoogtr van huisnummer 1 een woning met garage te realiseren in het kader van de notitie "incidentele woningbouw op verzoek van particulieren.



2. JURIDISCH KADER

2.1. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dateert uit 1965. Gedurende de afgelopen veertig jaar is de WRO regelmatig aangepast. Dit heeft de overzichtelijkheid en kwaliteit van de wet geen goed gedaan. Van verschillende kanten werd aangedrongen op een fundamentele herziening van de wet. In 1999 is toegezegd een voorstel te doen voor een fundamentele herziening van de WRO.

Het wetsvoorstel voor een nieuwe Wet ruimtelijke ordening is in mei 2003 naar de Tweede Kamer gestuurd. Op 23 februari 2006 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel met ruime meerderheid aangenomen. Op 17 oktober 2006 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel zonder stemming aangenomen.

Transparantie op twee niveau's

De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk proactief te sturen en slechts bij wijze van uitzondering achteraf te reageren. Reactieve instrumenten zoals de vereiste goedkeuring van bestemmingsplannen zijn in de nieuwe Wro niet meer teruggekeerd.

Verantwoordelijkheid

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege een provinciaal respectievelijk nationaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wro over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Daarnaast kunnen het rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Actueler en eenvoudiger

Alle gemeentelijke bestemmingsplannen moeten actueler worden gemaakt en gehouden. Een bestemmingsplan mag niet ouder zijn dan 10 jaar. Aan het niet actueel houden van het bestemmingsplan is een sanctie verbonden, namelijk dat geen leges meer mogen worden geïnd voor (bouw)vergunningen die betrekking hebben op dat bestemmingsplan. Tot slot moet de Wet overzichtelijker, leesbaarder en dus eenvoudiger worden.

Bouwplannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Indien een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, maar het bouwplan past binnen het gemeentelijk beleid en de gemeente wil daarom meewerken aan dit bouwplan, dan kan dit met de volgende ruimtelijke procedures:

1. Buitenplanse ontheffing;
2. Projectbesluit;
3. Herziening van het bestemmingsplan (postzegelplan).

Een bouwplan met geringe afwijkingen (z.g. kruimelgevallen) van het bestemmingsplan kan mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse ontheffing. Voor deze categorie kan er door de gemeente beleid vastgesteld worden waarin is opgenomen aan welke afwijkingen van het bestemmingsplan de gemeente meewerkt.

Indien de afwijking van het bestemmingsplan buiten de reikwijdte van een buitenplanse ontheffing valt, dan is medewerking aan het bouwplan alleen nog mogelijk met een projectbesluit of een herziening van het bestemmingsplan.

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

De nieuwe wet voegt één instrument toe aan het huidige ruimtelijke ordeningsinstrumentarium van gemeenten. Met de zgn. beheersverordening kan de gemeente voor gebieden zonder voorziene ruimtelijke ontwikkelingen regelen dat het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande gebruik wordt gebracht.

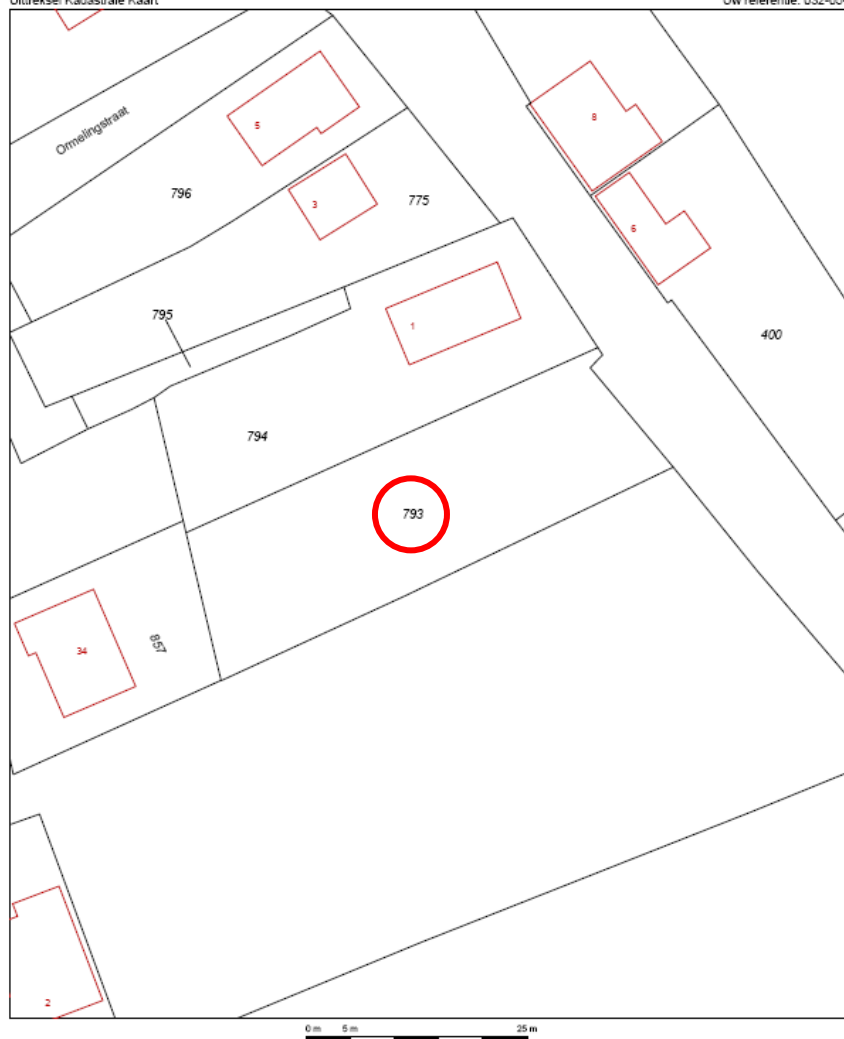
Het instrumentarium van de provincie wijzigt echter ingrijpend ten opzichte van de huidige situatie. Provincies keuren niet langer gemeentelijke bestemmingsplannen goed: de goedkeuring vervalt. In plaats daarvan krijgt de provincie een aantal andere instrumenten om het eigen beleid juridisch te laten doorwerken en uit te voeren om zo de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. De provincie kan straks onder meer een verordening opstellen of een provinciaal bestemmingsplan (inpassingsplan) maken. Het rijk krijgt met de nieuwe wet vergelijkbare bevoegdheden als de provincie.

2.2. Juridische grondslag

Nu de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk is binnen het vigerend bestemmingsplan en eveneens niet via een binnenplanse wijziging is

gekozen voor een planherziening. Deze vorm biedt ook voor de toekomst rechtszekerheid.

Uittreksel Kadastrale Kaart Uw referentie: 032-054



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente	KERKWIJK
25 Huisnummer	Sectie	T
Kadastrale grens	Perceel	793
Bebouwing		
Overige topografie		

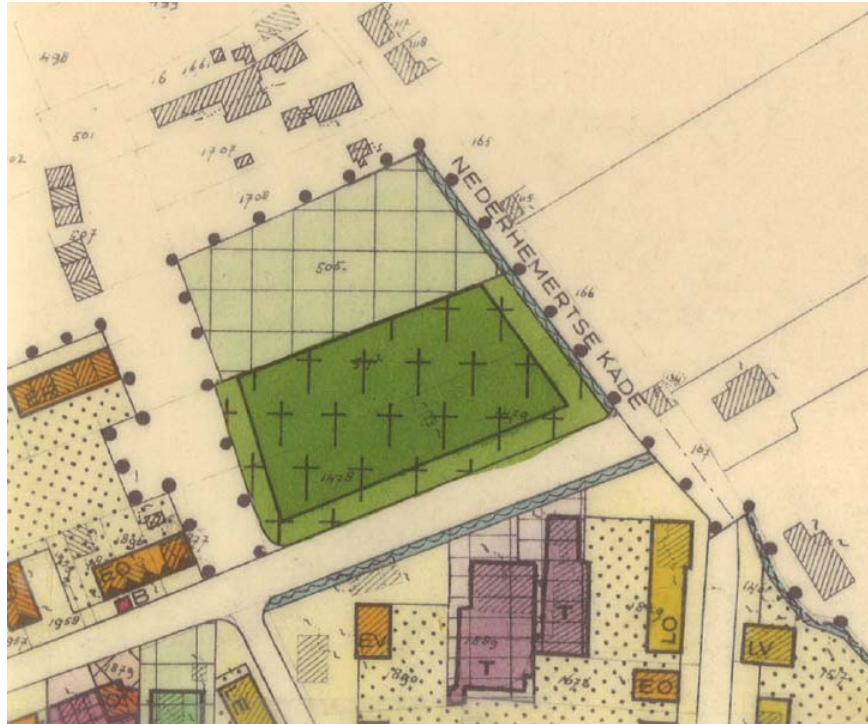
Voor een eenduidend uittreksel: ARNHEM, 22 januari 2009
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Uitsnede kadastrale kaart

2.3. Vigerend bestemmingsplan



Uitsnede bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Nederhemert-dorp”, vastgesteld bij besluit van de raad van de voormalige gemeente Kerkwijk d.d. 28 februari 1980

In het vigerend bestemmingsplan heeft het terrein de bestemming “Groene ruimte A”.

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, agrarisch gebied, park, bos, woeste grond of boomgaard.

3. BELEIDSKADERS

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota ruimte

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

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

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

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

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

De nota heeft vier algemene doelen:

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

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

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

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

Basiskwaliteit:
Economie, infrastructuur en verstedelijking
Voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor alle functies
Bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten
Bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur
Locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen
Stedelijke herstructurering
Balans tussen rood en groen/blauw
Groen in en om de stad
Overige hoofdinfrastructuur (spoor, weg, water en (lucht)havens) en bijbehorende ruimtelijke reserveringen
Kennis- en innovatieclusters
Milieuregelgeving (w.o. geluid, stank en stof)
Externe veiligheid
Water, natuur en landschap
Voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor alle functies
Watertoets
Deelstroomgebiedsvisies
'Blauwe knopen'
Functiecombinaties met water
Bescherming van overige natuur(gebieden)
Bescherming van soorten
Uitwerking van milieubeleid ten behoeve van Natuurkwaliteit
Beleid voor bouwen in het buitengebied
Basis Recreatie Toervaart Net (BRTN)
Beleid voor recreatiewoningen en -complexen
Landschappelijke en ontwerp kwaliteit
Bundeling van niet-grondgebonden landbouw en aanverwante functies in landbouwwontwikkelingsgebieden (LOG's)
Reconstructie zandgebieden

De voorgenomen inbreidingslocatie voldoet aan de basiskwaliteit, zoals blijkt uit deze toelichting.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Streekplan Gelderland 2005

Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 een nieuw streekplan vastgesteld. Het nieuwe streekplan vervangt het streekplan dat dateert van 1996. De dynamiek in de Gelderse samenleving en het snel veranderende ruimtegebruik maakt integrale herziening noodzakelijk. Het is het eerste streekplan in Nederland dat onder invloed van de Nota Ruimte tot stand is gekomen.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal

belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

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

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

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

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

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

De nieuwe wet voegt één instrument toe aan het huidige ruimtelijke ordeningsinstrumentarium van gemeenten. Met de zgn. beheersverordening kan de gemeente voor gebieden zonder voorziene ruimtelijke ontwikkelingen regelen dat het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande gebruik wordt gebracht.

Het instrumentarium van de provincie wijzigt echter ingrijpend ten opzichte van de huidige situatie. Provincies keuren niet langer gemeentelijke bestemmingsplannen goed: de goedkeuring vervalt. In plaats daarvan krijgt de provincie een aantal andere instrumenten om het eigen beleid juridisch te laten doorwerken en uit te voeren om zo de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. De provincie kan straks onder meer een verordening opstellen of een provinciaal bestemmingsplan (inpassingsplan) maken. Het rijk krijgt met de nieuwe wet vergelijkbare bevoegdheden als de provincie.

3.3. Gemeentelijk beleid

Sprake is van burgerwoningen die zijn gelegen binnen de kwaliteitscontour uit het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.. Zuinig ruimtegebruik en benutting van inbreidingsmogelijkheden is bovendien in overeenstemming met het algemeen provinciaal beleid.

3.3.1. Visie wonen en werken 2002 - 2010

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad de Visie op Wonen en Werken 2002-2010 vastgesteld. Het doel van deze visie is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. De visie vormt daarmee de basis voor de bestemmingsplanwijziging.

In de Visie Wonen en Werken is aangegeven waar voor de verschillende kernen duurzame grenzen liggen (contouren), waarbinnen stedelijke ontwikkelingen slechts mogen plaatsvinden.

De onderhavige ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

De locatie is gelegen binnen de contouren van de Visie Wonen en Werken. Dit betekent dat de ontwikkeling overeenkomt met de uitgangspunten van de Visie Wonen en Werken.

3.3.2 Notitie "incidentele woningbouw op verzoek van particulieren".

Het voorgestane initiatief betreft de bouw van een burgerwoning binnen de kwaliteitscontour uit het 'Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland'. Op 18 september 2003 heeft de gemeenteraad besloten om particulieren de mogelijkheid te bieden om op eigen grond een woning te bouwen. De raad heeft ten behoeve van de incidentele woningbouw beleidsregels opgesteld. Initiatieven komen in aanmerking voor het project indien sprake is van de bouw van een burgerwoning (maximaal twee woningen) en de gronden zijn gelegen binnen de kwaliteitscontour. Het raadsbesluit vindt volledige aansluiting bij drie belangrijke speerpunten van het Rijk, namelijk: realiseren van de woningbouwopgave, realiseren van betaalbare woningen en faciliteren van particulier opdrachtgeverschap.

Hiermee past het initiatief binnen het voor incidentele woningbouw
vastgestelde beleidskader

4. RUIMTELIJKE OVERWEGINGEN

4.1. Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in Nederhemertsedijk te Nederhemert. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de begraafplaats en aan de noordzijde aan het woonhuis Nederhemertsedijk 1.



4.2. Bestaande dorpsstructuur

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 muziektent, 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.

4.3. 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 uitbreidingen van Nederhemert-Noord 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.

Ruimtelijk

De kavel heeft een oppervlak van circa 860m² en is in gebruik ten behoeve van akkerbouw. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningbouw bestaande uit één bouwlaag met kap.



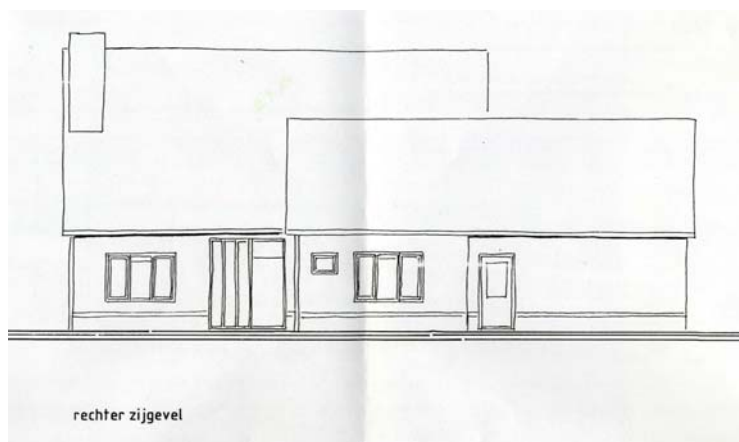
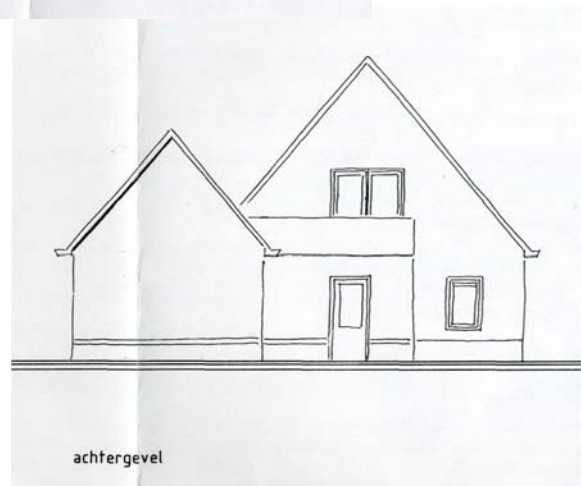
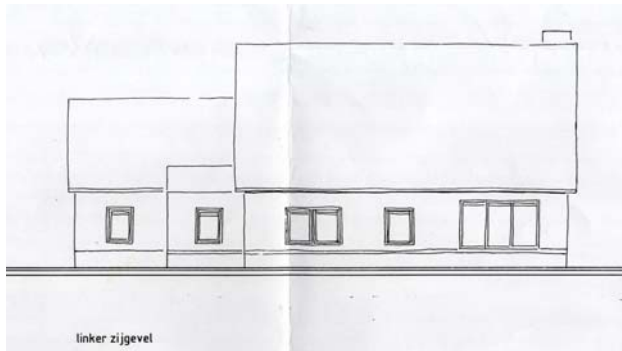
Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening bestaat geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. De nieuwbouw komt te liggen in het verlengde van de rooilijn van de noordelijk gelegen woning. De bouwmassa sluit aan bij de aangrenzende woning met één bouwlaag met kap. Ook de nokrichting sluit aan bij de aangrenzende woning, te weten haaks op de Nederhemertsekade.

De ruimtelijke opzet van het bouwplan benadrukt de dorpse sfeer en heeft eveneens zijn vertaling gekregen in de architectonische uitwerking. Gekozen is voor een vrij traditionele vormgeving met een rustige gevelopbouw. Ook in materiaalgebruik ligt de nadruk op traditie en een zekere ingetogenheid. De gevels bestaan uit rode baksteen, de kozijnen zijn van hardhout en de O.V.H. dakpan is

De ligging ten opzichte van de openbare weg en de royale omvang van het perceel staat de bouw van een woning toe. De bouw van de extra woning draagt bij aan het behalen van de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstelling. Hiernaast is sprake van zuinig ruimtegebruik. De voorgestane verdichting is, ondermeer gelet op de omvang van het perceel, niet bezwaarlijk voor de bestaande woonbebouwing.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Bij de woning zal een aangebouwde garage worden gerealiseerd. Er is ruimte voor het plaatsen van minimaal twee auto's.





De op te richten woning wordt via de Nederhemertsekade ontsloten. Door de realisatie van een enkele woning zal sprake zijn van een geringe toename aan verkeersbewegingen (circa 6 per etmaal). De Nederhemertsekade heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen.

5. WAARDEN EN MILIEUASPECTEN

5.1. Bodemonderzoek

In opdracht van Architectenbureau Millenaar heeft AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Nederhemertsekade 1 te Nederhemert.

De locatie betreft een braakliggend terrein en heeft een oppervlakte van circa 600 m². De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. In dit kader is inzicht in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en hieruit voortkomende risico's gewenst. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde.

Resultaten vooronderzoek en veldwerk

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk bij vrijwel alle boringen sporen met puin of kolengruis in de bovengrond aangetroffen. Er zijn geen op asbest verdachte materialen aangetroffen.

Resultaten grond en grondwater

De bovengrond (wellicht ten gevolge van bijmengingen met puin) licht verontreinigd met de metalen cadmium, lood en zink. In de ondergrond komt kwik licht verhoogd voor. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters uit het NEN-pakket liggen zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.

Van de onderzochte parameters in het grondwater overschrijdt barium de streefwaarde. De oorzaak van het verhoogde gehalte van barium naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. De betreffende metalen worden regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond.

Consequenties

Bij het chemisch onderzoek zijn lichte verontreinigingen met cadmium, lood, zink en kwik in grond en barium in het grondwater in concentraties boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarde. Op basis hiervan bestaat geen reden om nader onderzoek uit te voeren. De hypothese van het verkennend onderzoek (onverdacht terrein) dient echter te worden verworpen. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie.

Aanbevelingen en opmerkingen

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. De bovengrond afkomstig van de onderzoekslocatie heeft bij toepassing een kwaliteit die indicatief voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partij keuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

5.2. Geluidhinder

In opdracht van Architectenbureau Millenaar is door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek verricht voor de projectlocatie.

De projectlocatie is gelegen aan de oostzijde van de woonkern Nederhemert en is gelegen binnen de geluidzone van de Nederhemertsekade. Aan de noordzijde, op een afstand van circa 15 meter, is op het perceel Nederhemertsekade 3 een bedrijfslocatie gelegen.

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van de nabij gelegen wegen. Daarnaast is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van de (mogelijke) bedrijfsactiviteiten van de aanwezige bedrijfsbestemming. De huidige bedrijfsactiviteiten bestaan uit een eierhandel en kunnen als akoestisch niet relevant aangemerkt worden. Vanwege de positieve bedrijfsbestemming is voor het onderzoek uitgegaan van een aantal uitgangspunten gebaseerd op o.a. de omvang van de bedrijfslocatie en de ligging van de locatie.

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de voorgevel en rechter zijgevel van de woning sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Ter plaatse van de voorgevel bedraagt de geluidbelasting 55 dB en ter plaatse van de rechterzijgevel 52 dB. Bij de overige gevels kan voldaan worden aan de grenswaarde van 48 dB. De overschrijding blijft binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB geldend voor een stedelijk gebied.

Op basis van deze overschrijding is realisatie mogelijk indien door de Gemeente Zaitbommel medewerking wordt verleend aan een verzoek om hogere grenswaarde. Uit het onderzoek blijkt dat de projectlocatie kan voldoen aan de algemeen geldende ontheffingsvoorwaarde. Geadviseerd wordt om een verzoek hogere grenswaarde aan te vragen bij Burgemeester en wethouders van de Gemeente Zaitbommel. De aan te vragen hogere grenswaarde betreft 55 dB voor de voorgevel van de woning en 52 dB voor de rechterzijgevel.

Bij de aanvraag om bouwvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden of voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Akoestisch onderzoek bedrijfslocatie

Uit het akoestisch onderzoek voor de bedrijfslocatie Nederhemertsekade 3 blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie voldaan kan worden aan het toetsingskader voor geluid geldend voor het omgevingstype 'gemengd gebied'. De reeds aanwezige woningen kunnen aangemerkt worden als maatgevend voor de beschikbare geluidsruimte voor de bedrijfslocatie. De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geeft geen extra beperkingen voor de bestaande bedrijfslocatie aan de Nederhemertsekade 3.

5.3. Besluit luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (ook wel 'Wet luchtkwaliteit'). Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekenende mate is. Hiervoor wordt een interim-grens van 1% gehanteerd. Bij Ministeriele Regeling zijn categorieën (woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen) aangewezen die binnen een bepaalde omvang per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conform de Ministeriele Regeling dragen 500 woningen of minder (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bij aan een

verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwplan betreft 1 woning en draagt daarbij niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het besluit is daarmee in overeenstemming met de art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Op het adres Nederhemertsekade 3 bevindt zich een pakhuis/eiersorteerruimte waarvoor op 23 juni 1987.

Op basis van een verricht akoestisch onderzoek is bepaald of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming. Eveneens wordt hiermee beoordeeld of de aanwezige bedrijfslocatie niet onnodig worden beperkt in haar bedrijfsvoering door de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar de tekst onder 5.2 Geluidhinder.

5.5. Externe veiligheid

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

6. ARCHEOLOGISCHE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

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

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK).

AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer. Naast de AMK is er een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW is een kaart waarop de archeologische trefkans (hoog, midden hoog en laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt.

De archeologische trefkans voor de bouwlocatie is laag, zodat een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

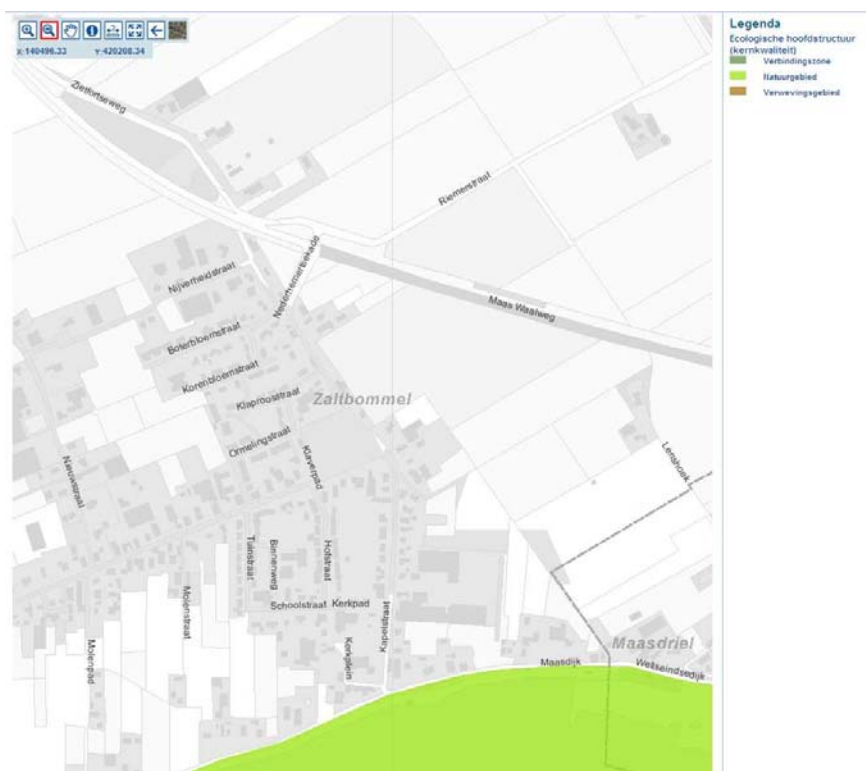
Bij de bodemverstorende activiteiten moet de initiatiefnemer alert zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 47 van de monumentenwet 1988.

7. ECOLOGISCHE ASPECTEN

Vogel- en of habitatrichtlijn

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

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.



Ecologische Hoofdstructuur (Bron: Provincie Gelderland)

Op de afbeelding hierboven is de Ecologische Hoofdstructuur in de ruime omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur. Onderhavig initiatief niet leidt tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

Flora- en Faunawet

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

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

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

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

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling).

In het kader van het besluit is sprake van twee soorten vrijstellingen:

- een algemene vrijstelling (voor algemene soorten);
- een vrijstelling op voorwaarde dat wordt gehandeld conform een goedgekeurde gedragscode (voor zeldzamer soorten). De gedragscode betreft een sectorale of vanuit een organisatie of een bedrijfstak opgestelde en ter goedkeuring aan de minister van LNV voorgelegde code, waarin wordt beschreven hoe bij werken schade aan de beschermde dieren en planten kan worden voorkomen of tot een minimum worden beperkt.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

Op dit moment zijn er geen gegevens voorhanden die duiden op het voorkomen van kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan vermeld, alsook rode lijstsoorten) in het plangebied.

Daarnaast is te verwachten dat in het gebied enkele beschermde algemene soorten voorkomen. Gelet op het algemeen voorkomen ervan zullen deze echter geen belemmering vormen voor de realisering van het plan. Bovendien betreft het hier een bebouwd gebied waardoor de mate van verstoring van de in het gebied aanwezige flora en fauna niet van grote invloed is.

8. WATERHUISHOUDING

Beschrijving huidig watersysteem

Grondwatersysteem

Met betrekking tot het grondwatersysteem is geen relevante informatie beschikbaar.

Rijksbeleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (1998) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer ruimte worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het watersysteem. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde. Daarnaast komt uit de Nota Waterbeheer 21^e eeuw de trits schoonhouden, scheiden en schoonmaken naar voren.

Provinciaal beleid

Zowel in nieuw als in bestaand bebouwd gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Het water in de stad wordt met het omringend watersysteem als één geheel beschouwd. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel worden voorkomen.

Op provinciaal niveau is de visie op waterbeheer vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3), en Gelders Milieuplan (GMP3, vastgesteld door PS op 30 juni 2004). Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen. Uit de evaluatie van het vorige Waterhuishoudingsplan is onder meer gebleken dat de gewenste oppervlaktewaterkwaliteit nog niet overal is gerealiseerd, alhoewel de waterkwaliteit wel aanzienlijk is verbeterd. Ook is gebleken dat het gewenste herstel van de verdroogde natuur niet is gerealiseerd. Er zijn veel projecten uitgevoerd, maar deze waren te versnipperd en te kleinschalig van karakter waardoor het rendement gering is geweest. De grondwateronttrekking door de industrie

blijkt volgens wens te zijn verminderd. Er zijn echter aanvullende maatregelen in het oppervlaktewaterbeheer nodig om de omgevingskwaliteit optimaal te laten profiteren van deze verminderde grondwateronttrekking. Uit de evaluatie blijkt dat het nieuwe waterbeleid meer moet aansturen op gebiedsgerichte en resultaatgerichte uitvoering en dat het nieuwe waterbeleid samenwerking tussen de verschillende uitvoerende instanties dient te bevorderen.

Doelstelling van het Waterhuishoudingsplan is dat het waterbeheer in 2030 volledig op orde ten behoeve van de maatschappelijke functies. Voor deze functies zal door de waterschappen het gewenste grond- en oppervlaktewaterregiem worden bepaald. Het waterbeheer heeft betrekking op de thema's 'veiligheid tegen hoogwater', 'droge voeten en water voor droge tijden', 'natte natuur', 'schoon water in gebieden' en 'schoon water uit de kraan'. Het lange termijn beleid in dit Waterhuishoudingsplan is gelijk aan het beleid uit het vorige Waterhuishoudingsplan, aangevuld met het waterbeleid voor de 21e eeuw met 'voldoende ruimte voor de rivier' en 'voldoende ruimte om regenwater vast te houden in sloten en plassen en in waterbergingsgebieden die geschikt zijn om bij zeer hevige regenbuien tijdelijk te kunnen onderlopen'. Het Waterhuishoudingsplan dient om tenminste de algemeen voorkomende planten en dieren voldoende levenskansen te bieden en te voorzien in water dat geschikt is voor de verschillende functies.

Stroomgebiedvisie

De waterhuishouding kan het beste per stroomgebied worden bepaald, waarbij de knelpunten van een stroomgebied in principe binnen dat stroomgebied worden opgelost. Deze stroomgebiedbenadering is erop gericht waterhuishoudkundige problemen niet af te wentelen op andere stroomgebieden. Deze benadering is ook in het nieuwe streekplan toegepast, waarbij water een belangrijke randvoorwaarde is voor de ruimtelijke ordening.

Waterschapsbeleid

Het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 geeft voor het gebied een globale beschrijving van het watersysteem, en een nadere concretisering van doelen en aandachtspunten ten aanzien van kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater. Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor deze problematiek benadrukt. De oplossingen zullen in de lijn liggen van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren".

Algemeen

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een grondwaterwingebied.

Riolering

De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij infiltratie van hemelwater dient conform convenant Duurzaam bouwen Gelderland 1999, gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Op termijn wordt het plangebied voorzien van een gescheiden rioolsysteem. Een gescheiden rioolstelsel zal nu al worden aangelegd en vooralsnog gekoppeld worden aangesloten op het riool.

In het plangebied wordt minder dan 500m² aan verharding aangebracht. Compenserende waterberging is derhalve niet noodzakelijk.

9. HET JURIDISCH PLAN

9.1. Doelstellingen en planopzet

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding 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 en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is het handboek van de gemeente Zaltbommel (waarvoor het bestemmingplan Brakel het pilot-plan vormde), welke vervolgens geactualiseerd is met het oog op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht.

9.2. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemming “wonen”.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedurebepaling en een algemene ontheffingsregel.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

9.3. Bestemmingen

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008, de rest is afkomstig uit het handboek en zijn in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan is de volgende bestemming opgenomen:

Wonen

De nieuw te bouwen woning is in de regels bestemd als “wonen”.

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”.

Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduiding “bouwvlak”. Het bouwvlak is bestemd voor de hoofdmassa (de woning). De plaatsing van aangebouwde bijmassa is toegestaan binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Vrijstaande bijmassa is echter enkel toegestaan binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

De woning (hoofdmassa) mag uitsluitend in de bouwwijze “vrijstaand” gebouwd worden.

De goot- en bouwhoogte van bijmassa en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels gereguleerd. Voor de hoofdmassa is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de verzamelnaam “bijmassa”. De regeling gaat uit van een hoofdmassa binnen het “bouwvlak”; de bijmassa mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”, waar ook de vrijstaande bijmassa mag worden gebouwd.

In de tuin (het gebied buiten het bouwvlak en de aanduiding “bijgebouwen”) 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. Ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van 50 % niet mag worden overschreden. 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.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit zijn in de eerste plaats de zogenaamde aan huis verbonden beroepen (zie begrippen). 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.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene ontheffingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregel

De procedureregel schrijft voor dat bij de ontheffing van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Zaltbommel. De aard van de functiewijziging is dusdanig dat geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden voor dit plan.

De kosten voortvloeiend uit eventuele planschade zal in een civiele overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Zaltbommel worden geregeld.

11. BIJLAGE: OPENBARE VOORBEREIDINGSPROCEDURE