

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Zuilichem



GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Zuilichem

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd mei 2010
- B. Regels, gedateerd mei 2010
- C. Plankaart, schaal 1:1000, tekeningnummer
NL.IMRO.0297.ZLMBP20090024-VS01, gedateerd 20 mei 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 Zuilichem

Toelichting

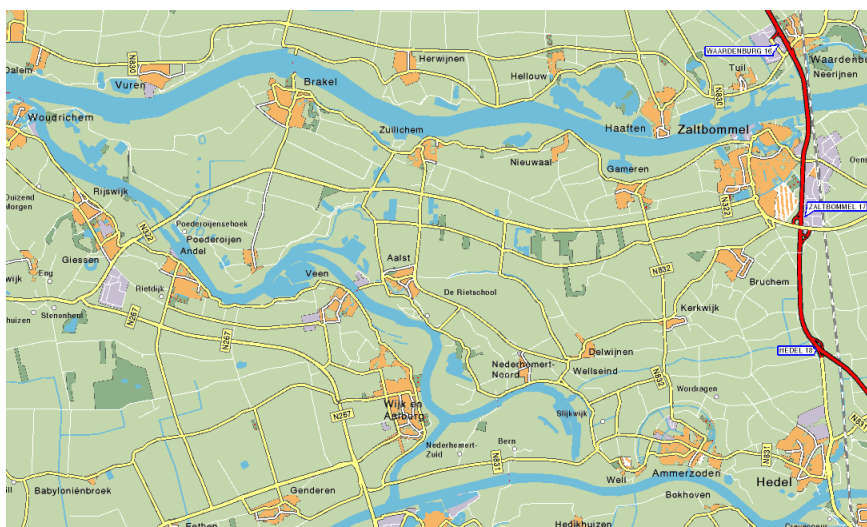
1.	INLEIDING	3
1.1.	Ligging	3
1.2.	Aanleiding	3
1.3.	Vigerende plannen	4
1.4.	Plangrens	4
1.5.	Actualisatie/Harmonisatie	5
2.	BELEIDSKADERS	6
2.1.	Rijksbeleid	6
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Waterschap	8
2.4.	Gemeentelijk beleid	9
3.	HISTORIE	11
3.1.	Beschrijving	11
3.2.	Archeologische vindplaatsen en monumenten	11
4.	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK.....	13
4.1.	Bestaande situatie	13
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	18
6.3.	Bodem	19
7.	HET JURIDISCH PLAN	20
7.1.	Vormgeving juridisch plan	20
7.2.	Inhoud juridisch plan	20
7.3.	Doelstellingen en planopzet	21
7.4.	Functies algemeen	21
7.5.	Bebouwing algemeen	22
7.6.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	23

8.	OVERLEG EN INFORMATIE.....	27
-----------	-----------------------------------	-----------

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 2006 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 Zuilichem ligt in het noorden van de gemeente en telt circa 1672 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 Zuilichem.

1.3. Vigerende plannen

Voor de kern Zuilichem vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen.

- (800) Zuilichem-dorp 1993 (vastgesteld Raad 31-01-1994, goedgekeurd GS 07-07-1994);
- (801) Zuilichem-dorp 1993 Herziening 1996-1 (vastgesteld Raad 03-02-1997, goedgekeurd GS 15-05-1997);
- (802) Zuilichem-dorp 1993 Herziening 1996-2 (vastgesteld Raad 12-05-1997, goedgekeurd GS 25-08-1997);
- (803) Zuilichem-Dijkzicht (vastgesteld Raad 15-10-1990, goedgekeurd GS 17-05-1991);
- (804) Zuilichem-Dijkzicht Herziening 1992-1 (vastgesteld Raad 22-02-1993, goedgekeurd GS 13-04-1993);
- (805) Zuilichem-Dijkzicht Herziening 1996-1 (vastgesteld Raad 30-06-1997, goedgekeurd GS 22-10-1997);
- (806) Zuilichem-dorp 1993 Herziening 1998-1 (vastgesteld Raad 28-10-1999, goedgekeurd GS 04-04-2000);
- (807) Zuilichem-Dijkzicht Wijziging 2002-1 (vastgesteld Raad 15-10-2002, goedgekeurd GS 07-11-2002);
- (808) Zuilichem-dorp 1993 Herziening 2005 (vastgesteld Raad 16-06-2005, goedgekeurd GS 17-08-2005);
- (840) Buitendijks Gebied (vastgesteld Raad 18-09-2003, goedgekeurd GS 27-04-2004).

1.4. Plangrens

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



1.5. Actualisatie/Harmonisatie

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

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

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

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

2. BELEIDSKADERS

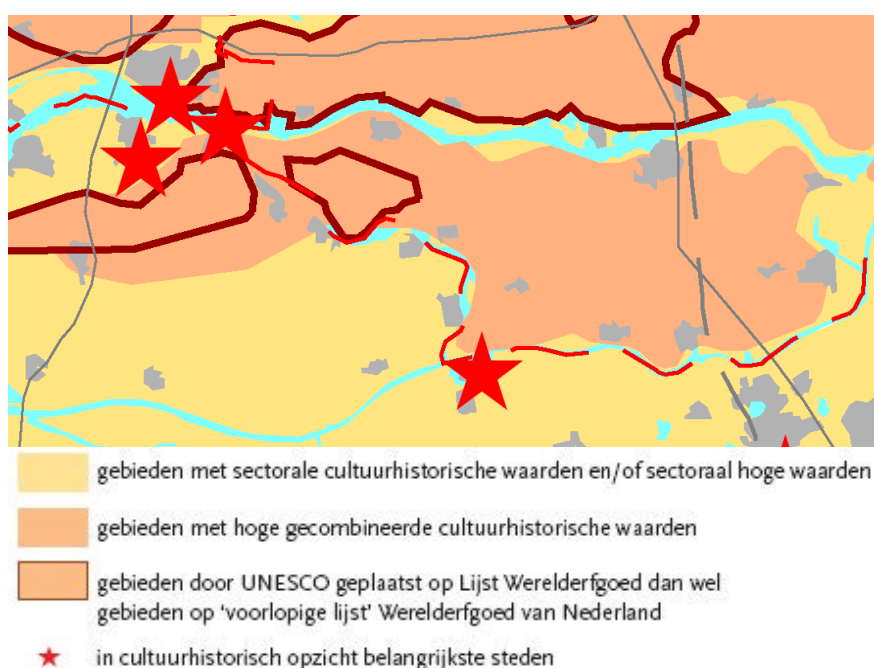
2.1. Rijksbeleid

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 Poederoijen 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.

Zuilichem wordt op de streekplankaart gerekend tot het multifunctioneel gebied (multifunctioneel platteland). In het noorden grenst Zuilichem aan het groen-blauwe raamwerk (EHS, natuur).

Ten oosten en westen van Zuilichem ligt een gebied dat is aangewezen in het kader van de concentratie van intensieve teelten (rode raamwerk).

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

Ten aanzien van natuur spelen geen sturende wateropgaven. Het gebied ten noorden en ten zuiden van Zuilichem is aangewezen als niet-prioritair beschermingsgebied (mee-ordenende) wateropgave. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Vrijwel de gehele Bommelerwaard is aangewezen in het kader van bescherming van oppervlaktewater voor drinkwater (mee-ordenende wateropgave). Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Op het gebied van drinkwater ligt er geen sturende wateropgave.

2.3. Waterschap

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 Zuilichem 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 Zuilichem op een viertal locaties inbreiding mogelijk is. Het betreft de locaties Molenstraat, Nieuwstraat, Zijlstraat en IJsbaan e.o.

Aan de noordoostzijde van de kern is nog een beperkte uitbreiding mogelijk. Voor deze locatie is nog geen plan voorhanden, daarom wordt aangesloten bij het huidige gebruik.

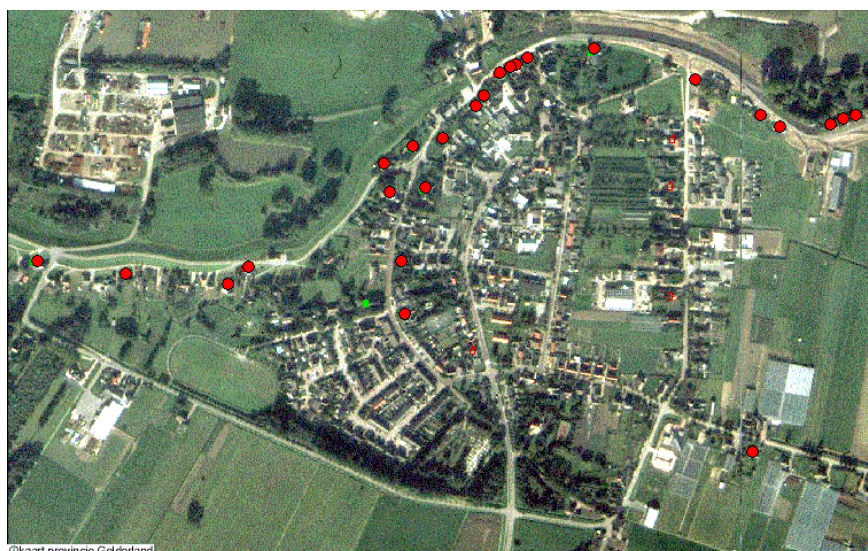
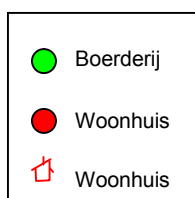
3. HISTORIE

3.1. Beschrijving

Zuilichem is een dorp dat vroeger is opgebouwd langs de Waaldijk. De oorspronkelijke bebouwings- en wegenstructuur is in de huidige structuur deels nog te herkennen. De bebouwing aan de Waaldijk vormt een markant element. Vanaf de kerk loopt een kerkpad naar het zuiden. Van het vroegere kasteel zijn weer stukken muur gereconstrueerd. De nieuwe uitbreidingen bestaan uit enkele straten tussen de oude bebouwingslinten, de Nieuwstraat, de burgemeester Hobolaan en de Molenstraat, en twee wijkjes aan de rand van het dorp. De uitbreidingen bestaan ook hier uit eenvormige rijtjeswoningen van na de oorlog en uit nieuwere meer gevarieerde woningen. Deze uitbreidingen worden gekenmerkt door een groen karakter, ruime tuinen en openbare grasvelden. De oostzijde van Zuilichem maakt onderdeel uit van een grote landschappelijke eenheid tussen Nieuwaal en Zuilichem.

3.2. Archeologische vindplaatsen en monumenten

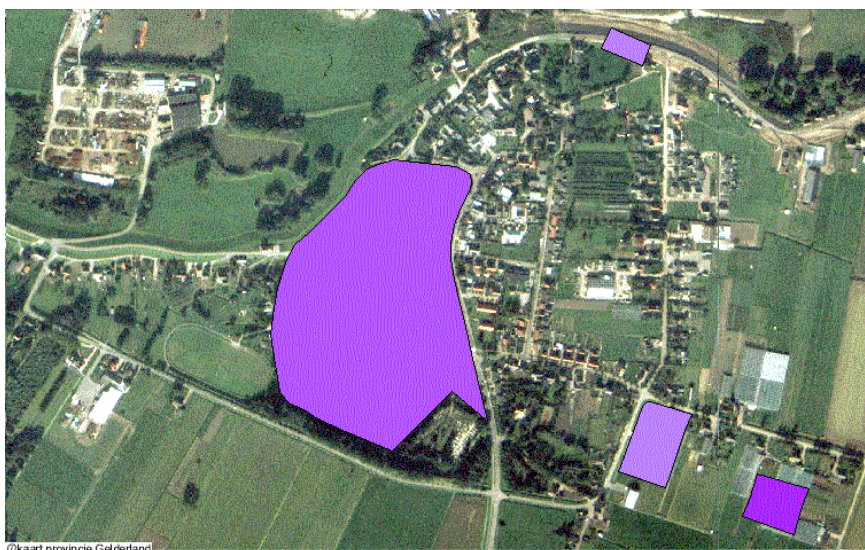
De provincie Gelderland heeft, in samenwerking met het Gelders Genootschap en de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, de archeologische vindplaatsen en monumenten in de provincie in beeld gebracht. Deze informatie is te raadplegen via de internetsite van de provincie.



Uit deze informatie blijkt dat er in de kern Zuilichem verschillende monumenten te vinden zijn; het betreft een groot aantal woonhuizen en boerderijen. De woonhuizen zijn overwegend gelegen aan de Waaldijk, Molenstraat en de Nieuwstraat. De boerderijen zijn overwegend aan de Waaldijk gelegen.

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 een groot deel van het plangebied is aangewezen als gebied van zeer hoge archeologische waarde (het bebouwde gebied tussen de Waaldijk, burgemeester Hobolaan en de Kweldijk). Het perceel op de hoek Uilkerweg/Zijlstraat heeft een hoge archeologische waarde, evenals een perceel aan de Waaldijk.

- zeer hoge archeologische waarde, beschermd**
- zeer hoge archeologische waarde**
- hoge archeologische waarde**
- archeologische waarde**



©kaart provincie Gelderland

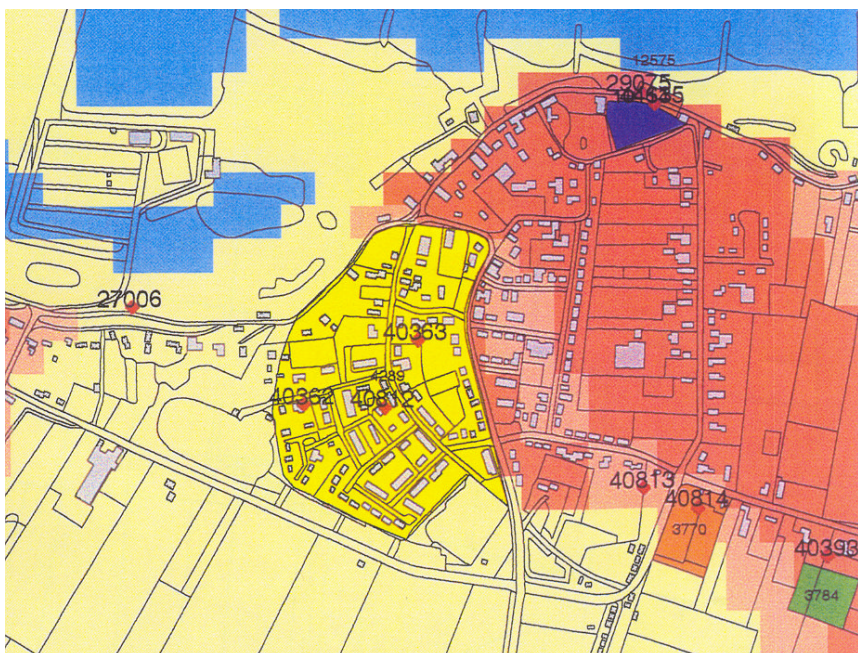
Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat aan vrijwel het gehele plangebied een middelhoge tot hoge trefkans wordt toegekend. Het bebouwde gebied tussen de Waaldijk, burgemeester Hobolaan en de Kweldijk is aangeduid als monument van archeologische waarde. Het perceel op de hoek Uilkerweg/Zijlstraat heeft een hoge archeologische waarde. Voor het perceel aan de Waaldijk is een onderzoeksmelding gedaan.

MONUMENTEN

- archeologische betekenis
- archeologische waarde
- zeer hoge arch waarde, beschermd
- hoge archeologische waarde
- zeer hoge archeologische waarde

IKAW

- zeer lage trefkans
- lage trefkans
- middelhoge trefkans
- hoge trefkans
- lage trefkans (water)
- middelhoge trefkans (water)
- hoge trefkans (water)
- water
- niet gekarteerd



4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1. Bestaande situatie

Zuilichem is een dorp dat is ontstaan langs de Waaldijk. De oorspronkelijke bebouwings- en wegenstructuur is nog steeds goed te herkennen aan de Waaldijk, de Kweldijk, de Molenstraat, de Burgemeester Hobostraat en de Nieuwstraat. Een opvallend element vormt de voornamelijk eenzijdige lintbebouwing aan de Zijlstraat. De nieuwere uitbreidingen bestaan uit enkele straten tussen de oude bebouwingslinten en twee wijkjes tussen de Molenstraat en Kweldijk aan de zuidrand van het dorp. Aan weerszijden van het dorp op de stroomrug langs de Waal liggen twee grote glastuinbouwgebieden, waarvan het oostelijke het sterkst met Zuilichem is verbonden middels de ontsluitende Uilkerweg. Bij de kruising van de Kweldijk met de Burgemeester Hobolaan ligt de kleine plaatselijke begraafplaats.

De structuur van Zuilichem past goed in het rijtje dorpen langs de Waal. De dorpsstructuur bestaat uit de dijkweg met een aantal aansluitende wegen die de aanwezige landschappelijke structuur volgen. Het dorpslint aan de Waalbandijk loopt in westelijke richting door tot aan de Meidijk. Hier langs de dijk heeft tevens de eerste dorpskernvorming plaatsgevonden. Dit gegeven is momenteel nog goed zichtbaar aan een aantal karakteristieke oude panden, zoals (T-)boerderijen, dijkhuizen en de N.H. Kerk aan het Kerkplein

De bebouwingsdichtheid van Zuilichem is niet erg hoog, waardoor het dorp een groen karakter heeft dat bepaald wordt door de veelal ruime tuinen en openbare groenvoorzieningen, waaronder de ijsbaan aan de zuidwestrand van het dorp. De straten in Zuilichem zijn op de Waaldijk en entreewegen Burgemeester Hobolaan en Zijlstraat na, allemaal bestraat met klinkers. De inrichting van het straatprofiel is hoofdzakelijk zeer traditioneel met aan weerszijden trottoir, soms gescheiden door een haag, groenstrook of -vak met bomen. De oudste dorpsstraten zijn smal met veelal alleen een rijbaan en molgoten.

Beeldbepalend voor het dorp is de korenmolen aan de Molenstraat. Sinds 1863 steekt zij boven de bebouwing van Zuilichem uit en vormt zo een markant herkenningspunt in de omgeving. Andere opvallend elementen vormen de nagemetselde resten van het kasteel van Zuilichem, gelegen tussen de Waaldijk en het Kerkwegje.

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 Zuilichem zijn 4

inbreidingslocaties naar voren gekomen en 1 uitbreidingslocatie (locatie Dijkzicht).

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. Molenstraat

De plannen voor deze locatie bevinden zich in een vergevorderd stadium en het gebied wordt derhalve niet in de actualisering meegenomen. Het betreft een plan voor de bouw van 15 woningen.

2. Nieuwstraat

De locatie Nieuwstraat betreft een groot binnenterrein met oorspronkelijk een bestemming groene ruimte. Er is dan ook sprake van een inbreidingslocatie. Deze groene ruimte loopt vanaf de Waaldijk tot aan de Heuvel in de bebouwde kom. Vanaf de Waaldijk wordt het groene binnenterrein onderbroken door de bedrijfsbebouwing van het aannemingsbedrijf Van Horsen. De voornaamste milieufactoren die een belemmering voor ontwikkeling kunnen opleveren zijn binnen het gebied gelegen en zullen bij herstructurering verdwijnen.

De overige gronden doen dienst als volkstuin en grasland. De locatie heeft een potentieel grote capaciteit. De groene kwaliteiten van het gebied stellen wel grenzen aan de ontwikkelingscapaciteit. Het terrein kan goed worden ontsloten op de Nieuwstraat. Op de IKAW kaart staat het gebied gekwalificeerd als 'terrein met hoge archeologische waarden', waardoor de kans bestaat dat de locatie in de fasering opgeschoven wordt.

Bij een eventuele ontwikkeling van deze locatie is het van belang dat een mogelijke verplaatsing van het bedrijf afgewogen dient te worden, vanwege de relatief grote invloed op de invullingsmogelijkheden. Een verplaatsing van het aannemingbedrijf leidt in principe tot een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving. Niettemin vormt het bedrijf in maatschappelijk en economisch opzicht een belangrijke functie voor de bevolking van Zuilichem. Daarnaast zijn er bij de gemeente thans geen klachten bekend over overlast. Verplaatsing leidt tot hogere kosten maar de in potentie grote capaciteit van het gebied heeft daarentegen een gunstig effect op de financiële haalbaarheid. De locatie is eigendom van particulieren en er zijn geen initiatieven bekend.

3. Zijlstraat

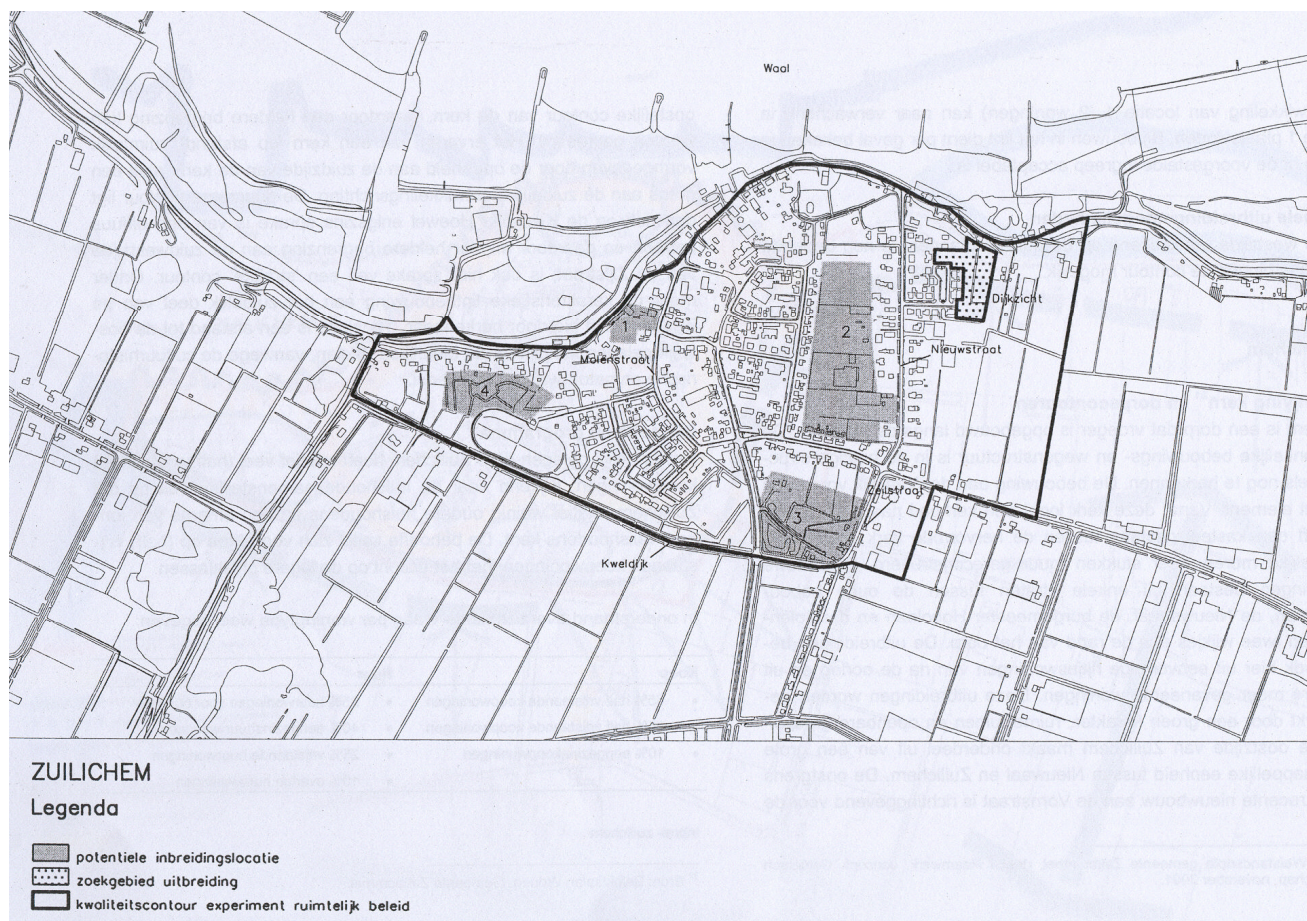
Het betreft een gebied dat relatief laag is gelegen. De waterhuishoudkundige situatie stelt daarom randvoorwaarden aan de ontwikkelingsmogelijkheden. Nader onderzoek naar de waterhuishoudkundige situatie is gepland. De provinciale diensten

beschouwen deze locatie als uitbreiding. Gezien het feit dat de locatie tussen stedelijke functies ligt, beschouwt de gemeente deze locatie als een inbreiding. Daarbij wordt woningbouw gezien als een kwalitatief goede invulling. De capaciteit van deze locatie bedraagt 3 tot 4 woningen, ingepast in de huidige lintbebouwing. Het gebied heeft op de IKAW kaart de kwalificatie 'hoge archeologische waarde', waardoor rekening gehouden dient te worden met archeologische vondsten, die ontwikkeling in dit gebied kunnen vertragen.

4. IJsbaan e.o.

De locatie IJsbaan e.o. maakt onderdeel uit van een voor Zuilichem karakteristiek onderdeel van de kern, grenzend aan de bebouwing langs de dijk. Bebouwing op deze locatie zou te zeer afbreuk doen aan deze karakteristiek en wordt derhalve afgewezen. Daarnaast heeft het gebied op de IKAW kaart de kwalificatie 'hoge archeologische waarde', waardoor rekening gehouden dient te worden met archeologische vondsten, die ontwikkeling in dit gebied bemoeilijken.

Onderstaande afbeelding toont de verschillende ontwikkelingslocaties in de kern.



5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

5.1. Wonen

Zuilichem is een dorp dat vroeger is opgebouwd langs de Waaldijk. De oorspronkelijke bebouwings- en wegenstructuur is in de huidige structuur deels nog te herkennen. De bebouwing aan de Waaldijk vormt een markant element. De nieuwe uitbreidingen bestaan uit enkele straten tussen de oude bebouwingslinten, de Nieuwstraat, de burgemeester Hobolaan en de Molenstraat, en twee wijkjes aan de rand van het dorp. De uitbreidingen bestaan ook hier uit eenvormige rijtjeswoningen van na de oorlog en uit nieuwere meer gevarieerde woningen. Deze uitbreidingen worden gekenmerkt door een groen karakter, ruime tuinen en openbare grasvelden. Zuilichem heeft relatief veel (half vrijstaande) koopwoningen. Kijkend naar de huishoudenssamenstelling valt op dat Zuilichem relatief weinig oudere huishoudens en een afname van jongere huishoudens kent. De behoefte spitst zich vooral toe op (half) vrijstaande koopwoningen met het accent op de lagere prijsklassen.

5.2. Detailhandel en voorzieningen

Zuilichem kent op een supermarkt na geen reguliere vormen van detailhandel. Voorzieningen zijn er in de vorm van twee scholen (beide aan de Schoolstraat), een dorpshuis, een tweetal kerken en een cafetaria.

5.3. Bedrijvigheid

Verspreid door Zuilichem worden verschillende vormen van bedrijvigheid aangetroffen, met name aan de Waaldijk en de Nieuwstraat. Het betreft onder meer een tweetal aannemersbedrijven, autobedrijf, een tweetal transportbedrijven, een inbouwcentrum en een montagebedrijf.

5.4. Groen en recreatie

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

5.5. Verkeer

Zuilichem is door middel van de Waaldijk 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, of er effecten zijn op de waterhuishouding, wat de omvang is van de effecten en of de effecten als positief danwel negatief moeten worden beschouwd.

	Vigerende bestemming	Nieuwe bestemming	Effect	Omvang	Positief/ negatief
1	Bijzondere doeleinden	Woondoeleinden	nee		
2	Verblijfsgebied	Actieve recreatie	nee		
3	Woondoeleinden	Landelijk groen	ja	beperkt	positief
4	Bijzondere doeleinden (religieus)	Woondoeleinden	nee		
5	Bedrijfsdoeleinden	Woondoeleinden	nee		
6	Bedrijfsdoeleinden	Landelijk groen	ja	beperkt	positief
7	Groene ruimte	Maatschappelijke doeleinden	nee		
8	Bedrijfswoning	Woondoeleinden	nee		
9	Winkel	Woondoeleinden	nee		
10	Groene ruimte	Woondoeleinden	ja	beperkt	negatief

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 geen nieuwe bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen 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.

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 Zuilichem 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 Zuilichem 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 Zuilichem 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 scholen, het dorps huis 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 Zuilichem heeft een woonfunctie en is bestemd voor *woondoeleinden*. Op een aantal locaties komen hier niet-woonfuncties voor, zoals *detailhandel*, *horeca*, *maatschappelijke doeleinden*, *bedrijven*, *actieve recreatie* 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 “onbebouwde ruimte bestemming” kan *water* worden genoemd.

Tot slot zijn er 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 en *leidingen* ter bescherming van de in plangebied aanwezige rioolwatertransportleiding en *A-watergangen* 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 dient 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 het bestaande eetcafé op de hoek van de Burgemeester Hobolaan en de Nicolaas Hooijkaasstraat. 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 locatie is gekozen voor de lichtste horecacategorie.

Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige twee kerken, de scholen, het dorps huis en de begraafplaats.

Bedrijfsdoeleinden

De verspreid binnen het plangebied aanwezige bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Deze bedrijven zijn allen specifiek aangeduid. Deze aanduiding is van belang voor het kunnen waarborgen van de rustige woonomgeving in de nabijheid van de bedrijven. Naast het mogen uitoefenen van het bestaande bedrijf is ook een omzetting naar bedrijven, die op de bedrijvenlijst als categorie 1 bedrijven zijn opgenomen, toegestaan. Wil men een omzetting naar een andersoortig bedrijf, dan dient de uitstraling van het bedrijf te worden getoetst in het kader van een daartoe opgenomen ontheffing. Deze lijst is gescreend op soort bedrijf en op afstand tot woonbebouwing. Ook is voor de ontheffing een advies van een terzake deskundige vereist, teneinde de ontheffing zoveel mogelijk te kunnen objectiveren.

Actieve recreatie

Aan de ijsbaan is de bestemming actieve recreatie toegekend. Hiermee worden ook andere recreatieve doeleinden mogelijk gemaakt. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

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 Zuilichem. 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 Zuilichem 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-watergangen, maar ook B-watergangen. De A-watergangen worden derhalve apart via een dubbelbestemming beschermd.

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

De archeologische waarde 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.

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.

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 februari 2006) zijn persoonlijk hierover bericht en is de kans geboden hierop te reageren. Er is slechts een enkele reactie ingediend. De reacties zijn meegenomen in dit ontwerp. Daarna is besloten het bestemmingsplan direct in ontwerp ter inzage te leggen.

Bij de procedure van het voorbeeldplan “Brakel” hebben de provincie Gelderland, het waterschap Rivierenland en de VROM-inspectie Regio Oost aangegeven dat de bestemmingsplannen voor de overige kernen (waaronder Zuilichem) niet opgestuurd hoeven te worden in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (thans artikel 3.1.1 Bro), aangezien deze plannen op dezelfde wijze totstandkomen als het voorbeeldplan “Brakel”.

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Zuilichem

Bijlage Nieuwe bestemmingen

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

1. Op de plaats van de voormalige Rabobank (Burgemeester Hobolaan 24) komt een vrijstaande woning, middels een verleende artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling.
Nieuwe bestemming: woondoeleinden
2. Stikske. Hoort bij de ijsbaan. Samen met het 'blokje' op de topografische ondergrond dat hier tegenaan ligt. Dit blokje betreft het clubgebouwtje. Hieromheen is een bouwvlak gelegd.
Nieuwe bestemming: actieve recreatie
3. Waaldijk achter nummer 97. Het betreffen gronden met een woonbestemming (achtertuinen) die niet bebouwd mochten worden, zeg maar semi-agrarische gronden ingeklemd tussen huispercelen. De betreffende percelen hebben een duidelijk open landelijk karakter. Een nieuwe bestemming landelijk groen sluit hier goed op aan.
Nieuwe bestemming: landelijk groen
4. De voormalige kerk Molenstraat 2 is reeds jaren (in de voormalige gemeente Brakel) in gebruik als woning.
Nieuwe bestemming: woondoeleinden
5. Molenstraat 15 en 17. De milieuvergunning van het garagebedrijf is opgeheven. Bedrijfswoning is in gebruik als woning, net als de naastgelegen molen. Bestemmen als woningen.
Nieuwe bestemming: woondoeleinden
6. Gronden achter Nieuwstraat 14. Terplekke is geen bedrijf aanwezig. Dit blijkt ook niet uit de oude luchtfoto (2000). Het is landelijk groen. Waarschijnlijk is in het geldende bestemmingsplan een fout gemaakt, waarbij de betreffende gronden als onderdeel van het aannemersbedrijf Nieuwstraat 16a zijn aangeduid.
Nieuwe bestemming: landelijk groen
7. Molenstraat naast begraafplaats. Is al heel lang (vóór 2000) in gebruik als westkant van de begraafplaats. Als zodanig bestemmen.
Nieuwe bestemming: maatschappelijke doeleinden
8. Nieuwstraat 14. Vigerend is deze woning bestemd als bedrijfswoning. Inmiddels betreft het een burgerwoning.
Nieuwe bestemming: woondoeleinden
9. Betrof een oude slagerij met dienstwoning en is al jaren in gebruik als burgerwoning. Staat in de WOZ-gegevens ook als 'woning dienend tot hoofdverblijf te boek'.
Nieuwe bestemming: woondoeleinden

10. Hobolaan naast 6. Op 8 februari 1999 is een bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen van een garage. Dit op basis van de overgangsbepalingen van het geldende bestemmingsplan (de garage stond er blijkbaar al eerder). Ingevolge het geldende plan is een aan-huis-gebonden beroep (waaronder ook een kantoortje) direct en onbeperkt mogelijk, mits de woonfunctie behouden blijft.
Nieuwe bestemming: woondoeleinden

BESTEMMINGSVERANDERINGEN

