

1.	INLEIDING	3
1.1.	Ligging	3
1.2.	Aanleiding.....	3
1.3.	Vigerende plannen	4
1.4.	Plangrens	4
1.5.	Actualisatie/Harmonisatie.....	4
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.....	12
4.1.	Bestaande situatie.....	12
4.2.	Ruimtelijke ontwikkelingen	12
5.	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	15
5.1.	Detailhandel en voorzieningen.....	15
5.2.	Bedrijvigheid.....	15
5.3.	Horeca.....	15
5.4.	Groen en recreatie	15
5.5.	Verkeer	15
6.	MILIEUASPECTEN	16
6.1.	Water	16
6.2.	Hinder	18
6.3.	Bodem	18
6.4.	Externe veiligheid	18
7.	HET JURIDISCH PLAN	21
7.1.	Vormgeving juridisch plan	21
7.2.	Inhoud juridisch plan	21
7.3.	Doelstellingen en planopzet.....	22
7.4.	Functies algemeen.....	22
7.5.	Bebouwing algemeen.....	23

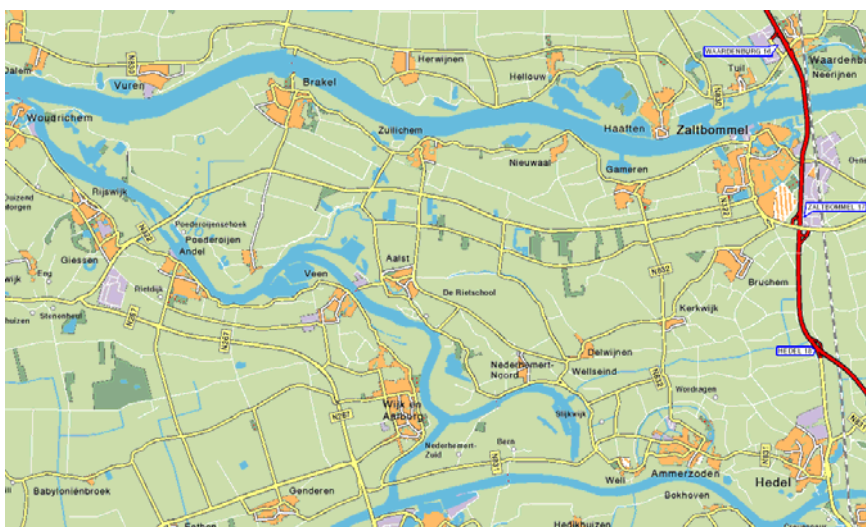
7.6.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	24
------	--	----

8.	OVERLEG EN INFORMATIE	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 2007 telt de gemeente 26.223 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 Nieuwaal ligt in het noorden van de gemeente en telt circa 700 inwoners en behoort daarmee tot de kleinere kernen in de gemeente.

1.2. Aanleiding

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



- (601) Nieuwaal-Bezemerland (vastgesteld Raad 31-05-1990, goedgekeurd GS 16-10-90);
- (602) Nieuwaal wijziging 1998-1 (vastgesteld B&W 22-01-1998, goedgekeurd GS 04-03-1998);
- (603) Nieuwaal-Bezemerland, fase 3 (vastgesteld Raad 17-12-1998, goedgekeurd GS 04-02-1999);
- (604) Nieuwaal herziening 1978-1 (vastgesteld Raad 07-06-1978, goedgekeurd GS 12-02-1979);
- (605) Nieuwaal wijziging 2000-01 artikel 11 WRO (vastgesteld B&W 16-05-2000, goedgekeurd GS 13-07-2000);
- (606) Nieuwaal wijziging 2001-01 artikel 11 WRO (vastgesteld B&W 12-02-2002, goedgekeurd GS 27-02-2002);
- (661) Buitengebied (Kerkwijk, 1991) (vastgesteld Raad 31-10-1991, goedgekeurd GS 22-06-1992);
- (840) Buitendijks Gebied (vastgesteld Raad 18-09-2003, goedgekeurd GS 27-07-1976).
- Buitengebied (vastgesteld Raad d.d. 18-05-1976, goedgekeurd GS 27-07-1977)

1.4. Plangrens

Het plangebied wordt gevormd door de kern Nieuwaal, 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.

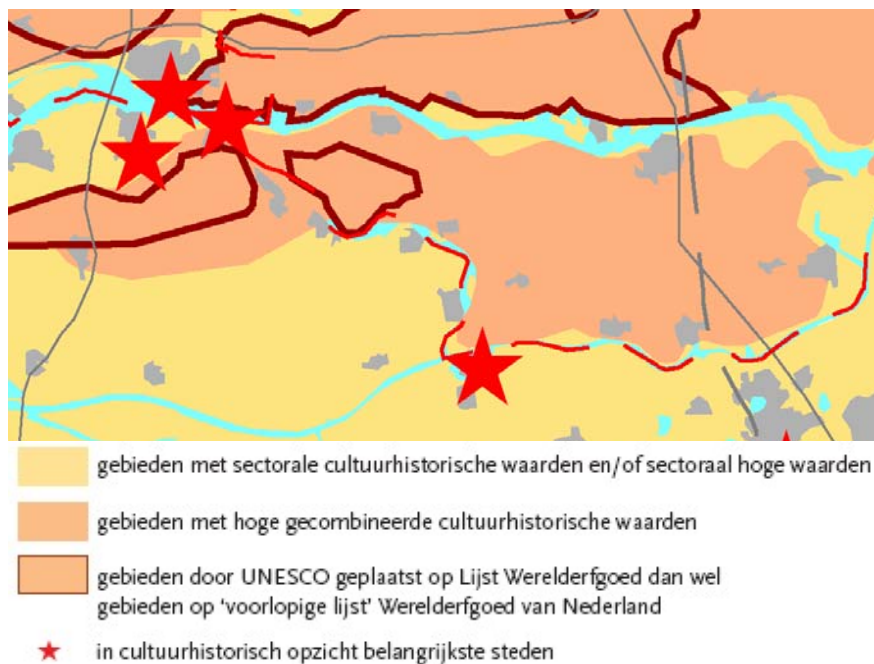
2. BELEIDSKADERS

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 Poederloijen valt binnen deze linie.

De Bommelerwaard maakt deel uit van het rivierengebied. De vele kastelen, kerken en kloosters die in het gebied te vinden zijn, verhogen de belevingswaarde van het landschap. Kenmerkend voor het gebied zijn de kommen, de stroomruggen, de dijken en de forten. Het beleid van Rijk en provincie is er op gericht om delen van de dijkenzone 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.

Nieuwaal wordt op de streekplankaart gerekend tot het multifunctioneel gebied (multifunctioneel platteland). In het noorden en noordwesten grenst Nieuwaal aan het groen-blauwe raamwerk (EHS, natuur). Ten zuiden, oosten en westen van Nieuwaal ligt een gebied dat is aangewezen in het kader van de concentratie van intensieve teelten (rode 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.

Bij de kern Nieuwaal zijn voor het voorkomen van wateroverlast geen sturende of mee-ordenende wateropgaven geformuleerd. Ten aanzien van natuur spelen in Nieuwaal geen sturende wateropgaven. Het gebied ten oosten van Nieuwaal is aangeduid als niet prioritaire natte natuur. Dit gebied valt buiten het bestemmingsplan. Vrijwel de gehele Bommelerwaard is aangewezen in het kader van bescherming van oppervlaktewater voor drinkwater (mee-ordenende wateropgave). Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Op het gebied van drinkwater ligt er geen sturende wateropgave.

2.3. Waterschap

Het waterschap speelt een belangrijke rol als waterbeheerder. Het waterschap heeft het beleid voor de komende jaren vastgelegd in een aantal beleidsplannen. Voor de gemeente Zaltbommel is dat het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied (IWGR), het rioleringsbeleidsplan en het beleid stedelijk waterbeheer. Daarnaast heeft het waterschap in samenwerking met de provincie en Rijkswaterstaat een Stroomgebiedsvisie voor het rivierengebied opgesteld, een uitwerking in het kader van Waterbeheer in de 21^e eeuw (WB21).

Waterschap Rivierenland hanteert conform het advies WB 21 de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en vervolgens pas afvoeren. Het waterschap pleit ervoor om verhard oppervlak niet aan te koppelen op het vuilwaterriool, maar te infiltreren in de bodem mits duurzame bouwmaterialen gebruikt worden. Indien infiltreren niet mogelijk is, dient

de mogelijkheid van afvoeren naar het oppervlaktewater bekeken te worden. Het waterschap heeft in haar Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied wateren en natte natuur aangewezen als wateren met een speciaal ecologische doelstelling (SED) en hoogste ecologische doelstelling (HEN). HEN en SED wateren verdienen extra bescherming om de gunstige ecologische ontwikkelingskansen te benutten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden. In het plangebied is dit niet aan de orde.

2.4. Gemeentelijk beleid

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 Nieuwaal wordt tot de bijzondere welstandsgebieden gerekend. Een tweetal woongebiedjes ten westen van de Jacob Ekelmansstraat 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 in Nieuwaal op zeer kleine schaal inbreiding mogelijk is door middel van bebouwing in het lint. Aan de westzijde, aansluitend op de huidige bebouwing is nog beperkte uitbreidingsruimte. Deze ontwikkelingen vallen buiten dit bestemmingsplan.

3. HISTORIE

3.1. Beschrijving

Nieuwaal ligt ingeklemd tussen de Waal en een glastuinbouwgebied. Het is een typisch dijkdorp met een lineaire structuur. Het dorp heeft een groen karakter door de laanbomen die de oude linten begeleiden en door de ruime percelen van de karakteristieke boerderijen. Tussen de boerderijen ligt hier en daar een kleine weide aan de weg. De nieuwe uitbreidingen bestaan voornamelijk uit eenvormige bebouwing uit de jaren '50/'60 en een aantal vrijstaande woningen met een dorps karakter. De oostelijke rand van Nieuwaal is, hoewel deels aangetast, als een visuele buffer te beschouwen. Daarnaast vormt de huidige dorpsrand een heldere begrenzing van de bebouwde kom.

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 Nieuwaal geen monumenten voorkomen.

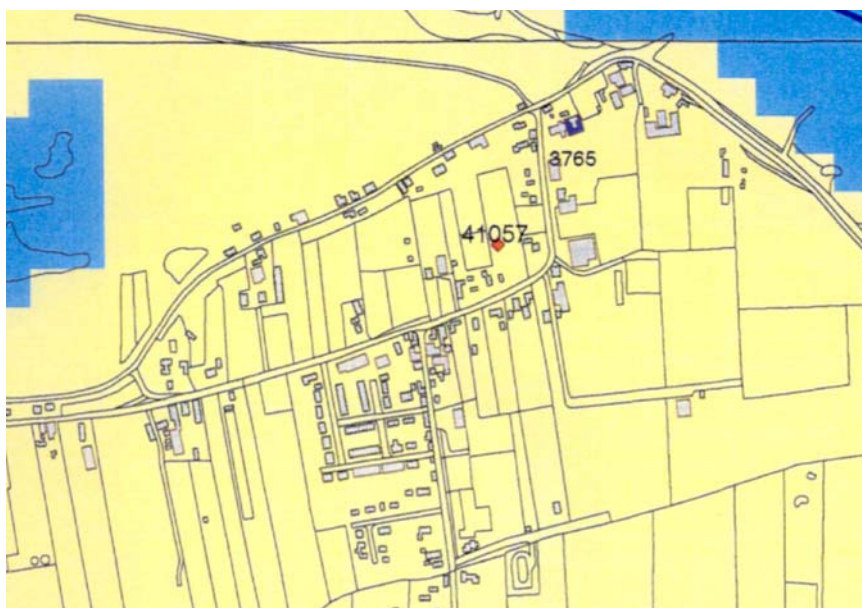
Op dezelfde wijze is in beeld gebracht wat de archeologische waarde van een gebied is. Uit de beschikbare informatie blijkt dat binnen het plangebied geen gebieden voorkomen met een archeologische waarde. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) stemt hiermee overeen. Uit de IKAW blijkt dat aan het plangebied een lage trefkans wordt toegekend. Nabij de kerk is een vondstmelding gedaan.

MONUMENTEN

-  archeologische belangen
-  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

Het kleine dorp Nieuwaal ligt op de jongste stroomrug in de Bommelerwaard, de Gamerense stroomrug langs de Waal. De historische dorpskern van Nieuwaal bestaat uit de bebouwing langs de twee grotendeels parallel gelegen structuren de Waalbanddijk en Kerkstraat/ (doodlopende) Beemstraat en de daar haaks op gelegen Jacob Ekelmansstraat.

Langs de Waalbanddijk komt historische en karakteristieke bebouwing voor aan weerskanten van de dijk. Hier heeft tevens de eerste zeer kleinschalige dorpskernvorming plaatsgevonden rondom de N.H. kerk bij de aansluiting van de Kerkstraat op de Waalbanddijk. Ten zuiden van het bebouwingslint aan de Kerkstraat komen twee kleine planmatige uitbreidingsbuurten voor en enkele voorzieningen, zoals een basisschool met peuterspeelzaal, kerkgebouw van de Gereformeerde Gemeente en twee kleine begraafplaatsen. Langs de Jacob Ekelmansstraat komt tevens een opvallend rijtje witgeschilderde of -gepleisterde lintbebouwing voor. Het dorp Nieuwaal wordt in het noorden begrensd door de Waalbanddijk en in het zuiden grotendeels door een glastuinbouwgebied.

Nieuwaal is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Waalbanddijk en Kerkstraat/Beemstraat. Het lineaire karakter van het dijklint en het bebouwingslint met de naastgelegen bebouwing is dan ook karakteristiek voor de dorpskern. Tussen de dijk en de Kerkstraat ligt een strook open agrarisch gebied met slechts weinig bebouwing. Aan de zuidkant van het dorp liggen tevens open gebieden voordat de glastuinbouw 'begint'. Hierdoor krijgt het dorp, ondanks de Waalbanddijk en de omringende kassen, toch een open en groen karakter met in meer en mindere mate verspreid staande lintbebouwing. Vanaf de Waalbanddijk is er goed zicht op de lager gelegen bebouwing en private kavels alsmede het achtergelegen agrarische gebied en bebouwingslint. Vooral bij de dijkbebouwing onder aan de dijk is er goed zicht op het privé-gebied met bijgebouwen en dergelijke door de ondiepe kavels langs de dijk.

4.2. Ruimtelijke ontwikkelingen

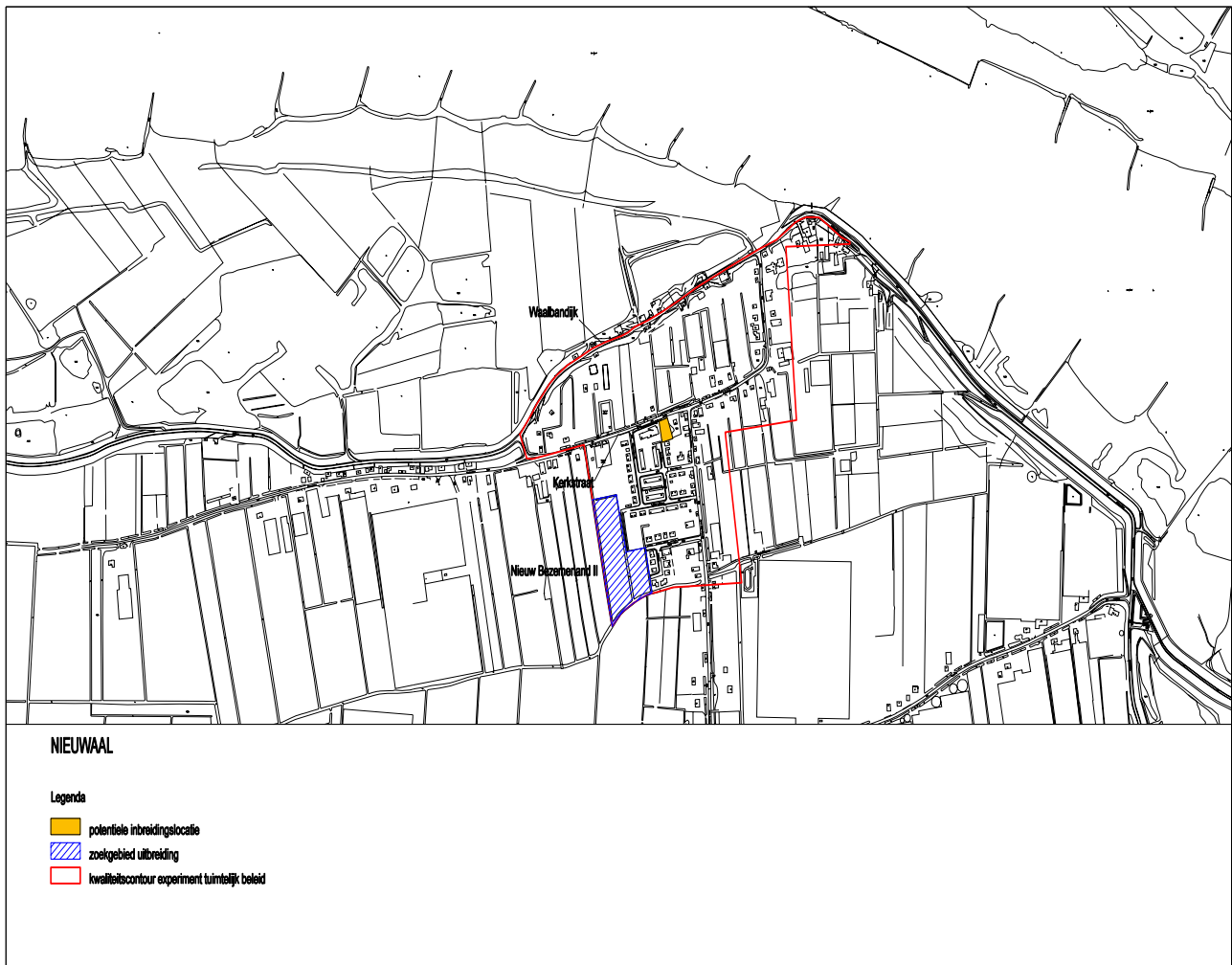
Het onderhavige bestemmingsplan heeft in hoge mate een beheersmatig karakter. In het kader van de Visie op Wonen en Werken van de gemeente Zaltbommel heeft een inventarisatie plaatsgevonden van potentiële inbreidings- en uitbreidingslocaties. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan van de kern Nieuwaal is 1 inbreidingslocatie naar voren gekomen en een deel van 1 uitbreidingslocatie (locatie Nieuw Bezemerland II). Te zijner tijd zullen de plannen voor deze locaties apart in procedure worden gebracht.

Onderstaand is de binnen de onderhavig plangebied gelegen locatie die op grond van de Visie op Wonen en Werken in aanmerking komt voor inbreiding kort beschreven.

Kerkstraat

Door een verplaatsing van het mortuarium ontstaat op deze locatie ruimte voor herinvulling met woningbouw. De locatie betreft een inbreidingslocatie gezien het feit dat het gaat om herinvulling van een bestaand bebouwd terrein (het mortuarium). De milieubelasting ter plaatse wordt momenteel alleen veroorzaakt door het mortuarium en is opgeheven zodra het mortuarium verplaatst is. Op dit moment is er geen indicatie dat binnen de locatie ernstige belemmeringen voorzien zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit. Op de IKAW kaart staat het gebied gekwalificeerd als 'terrein met midden archeologische waarden', waardoor een geringe kans bestaat dat de locatie in de fasering opgeschoven wordt. Gelet op het bestaande bebouwingsbeeld is een herinvulling met maximaal twee woningen (twee-onder-één-kap) mogelijk.

De afbeelding op de volgende pagina toont de voor dit bestemmingsplan relevante ontwikkelingslocaties.



5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

De voornaamste functie in het plangebied is de woonfunctie. Naast deze functie zijn er nog andere functies aanwezig, waar in dit hoofdstuk nader op wordt ingegaan.

5.1. Detailhandel en voorzieningen

In het plangebied komen geen reguliere detailhandelsvoorzieningen voor. Aan de Kerkstraat ligt een basisschool. Het dorpshuis ligt aan de Hoefstraat.

Het geestelijk leven is vertegenwoordigd in de vorm van twee kerken. Één aan de Kerkstraat en één aan de Jacob Eckelmanstraat.

5.2. Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Nieuwaal is geconcentreerd aan de Waalbanddijk. Het betreft hier een autobedrijf. Daarnaast is er aan de Jacob Eckelmannsstraat een bedrijf gevestigd dat handelt in tuinmachines.

5.3. Horeca

In de Kerkstraat is een snackbar / café gevestigd.

5.4. Groen en recreatie

In het plangebied liggen meerdere groenvoorzieningen. Nieuwaal wordt gekenmerkt door een zeer open structuur waarin bebouwing wordt afgewisseld met tuinen. Er zijn geen specifieke recreatie voorzieningen.

5.5. Verkeer

De belangrijkste ontsluiting van Nieuwaal wordt gevormd door de Waalbanddijk (richting Gameren of Zuilichem).

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	Woondoeleinden bouwblok	Woondoeleinden bijgebouwen	Nee		
2	Ägrarisch gebied met bouwblok	Woondoeleinden	nee		
3	Agrarisch gebied	Woondoeleinden (tuin)	nee		
4	Wonen	Maatschappelijke doeleinden	nee		
5	Woondoeleinden, winkels toegestaan	Woondoeleinden	nee		
6	Verblijfsgebied	Maatschappelijke doeleinden (onbebouwd)	nee		
7	Agrarisch gebied met bouwblok	Woondoeleinden	nee		
8	Openbaar groen	Woondoeleinden	ja	beperkt	negatief
9	Bijzondere doeleinden	Horeca	nee		
10	Woondoeleinden, winkels toegestaan	Woondoeleinden	nee		
11	Woondoeleinden	Bedrijfsdoeleinden	nee		
12	Woondoeleinden, winkels toegestaan	Woondoeleinden			
13	Openbaar groen	Woondoeleinden	ja	beperkt	negatief
14	Openbaar groen	Woondoeleinden	ja	beperkt	negatief

	Vigerende bestemming	Nieuwe bestemming	Effect	Omvang	Positief / negatief
15	Bijzondere doeleinden	Woondoeleinden	nee		
16	Bedrijven	Woondoeleinden	nee		
17	Bedrijven	Woondoeleinden	nee		

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het merendeel van de geconstateerde afwijkingen niet of nauwelijks effect hebben op de waterkwantiteit of – kwaliteit. Omzetting van agrarisch gebied zonder bebouwing of agrarisch bouwperceel naar bedrijfsdoeleinden kan effecten op de waterhuishouding met zich meebrengen (bijvoorbeeld vervuiling). Voorzover de hier gevestigde bedrijven een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, zijn ze in het bezit van een milieuvergunning/ hinderwetvergunning of melding. 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 er enkele nieuwe bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen binnen dit plangebied (horeca en handel in tuinmachines). Deze bedrijven zijn in het bezit van een milieuvergunning.

6.3. Bodem

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

6.4. Externe veiligheid

In het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (BEVI), de Circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (CNRVGS), de Circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” (1984), en de Circulaire “Bekendmaking voorschriften t.b.v. de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie” (1991) is aangegeven wanneer en in hoeverre het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een BEVI-bedrijf, zodat geen toetsing aan het gestelde in het BEVI uitgevoerd hoeft te worden. Binnen het bestemmingsplangebied is echter wel een risicobedrijf gelegen dat niet valt onder het BEVI. Het betreft het bedrijf Guliker's Gas en Oliehandel BV, Waalbandijk 13 te Nieuwaal. Nagegaan is of het bestemmingsplan gevolgen heeft voor een wijziging

in de aard van de bestemmingen, in het aantal aanwezige personen of in de aard van de aanwezige personen rondom het risicobedrijf.

Geconstateerd is dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet leidt tot een andere aanwezigheid(sduur) of zelfredzaamheid van personen binnen objecten in het bestemmingsplangebied. Wel verandert de aard van de bestemming van de woning Waalbandijk 15 van “bedrijfswoning” in “burgerwoning”. Gelet op de definitie van een “beperkt kwetsbaar object” in het BEVI (o.a. “verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare” of “dienst- of bedrijfswoningen”) en de dichtheid van burgerwoningen in de nabijheid van het risicobedrijf, kan de woning Waalbandijk 15 na een verandering van de bestemming nog steeds worden gezien als een “beperkt kwetsbaar object”. Hierdoor treedt er geen verslechtering op m.b.t. het aspect externe veiligheid.

Uitgaande van de definities voor gevoelige objecten in het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer; dat van toepassing is op een propaantank bij het bedrijf Guliker's Gas en Oliehandel BV, moet de woning Waalbandijk 15 in de huidige en nieuwe situatie worden beschouwd als “woning”. Ook hierdoor is er geen sprake van een verslechtering m.b.t. het aspect externe veiligheid.

De CNRVGS is van toepassing, omdat het bestemmingsplangebied deels ligt binnen 200 meter vanaf de nabijgelegen Waal. Deze afstand wordt in de praktijk aangehouden als de toetsingsafstand, waarbinnen rekening wordt gehouden met het aspect externe veiligheid. Gelet op de ligging van de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} /jaar¹ vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal (0 meter op de oever volgens Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland van 20030, een mogelijk toekomstige veiligheidszone van ca. 25 meter vanaf de gemiddelde waterlijn, en een ligging van het bestemmingsplangebied op meer dan 25 meter vanaf de gemiddelde waterlijn, is er geen sprake van een (toekomstig) PR-knelpunt. Aangezien het bestemmingsplan niet leidt tot een andere aanwezigheid(sduur) of zelfredzaamheid van personen op een bepaalde locatie binnen de toetsingszone, neemt het groepsrisico niet toe. Er hoeft in dat geval geen verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd.

Tenslotte zijn er voor zover bekend geen relevante buisleidingen gelegen in of nabij het bestemmingsplangebied.

¹ Het plaatsgevonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het PR kan worden weergegeven als een contouren met gelijke kansen rondom een risicobedrijf of langs een transportas. In het BEVI en de CNRVGS is een PR van 10^{-6} /jaar aangegeven als een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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 Nieuwaal 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 (bouwwlakken, goot/bebouwingshoogten, eventueel bebouwingspercentages).

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

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

- ❑ De begripsbepalingen en wijze van meten, zoals opgenomen in het pilotplan, vormt de standaard voor het onderhavige plan. Voor het onderhavige plan is deze lijst aangevuld met enkele nieuwe begrippen.
- ❑ Bij de bestemmingtoekenning is gezocht naar waar mogelijk verzamelbestemmingen. Op deze wijze kunnen functionele wisselingen, voorzover gewenst, op een eenvoudige wijze plaatsvinden.
- ❑ In het onderhavige bestemmingsplan heeft dit uitgangspunt o.a. geleid tot één bestemming maatschappelijke doeleinden voor een school, kerken en mortuarium en een dorpshuis.

- ❑ Voorzover van belang dienen paraplubestemmingsplannen te worden vertaald in het bestemmingsplan; in het onderhavige bestemmingsplan heeft een vertaling plaatsgevonden van het parapluplan "sexinrichtingen".

7.3. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften 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 voorschriften wordt verwezen.

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

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

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

Tot slot zijn er drie dubbelbestemmingen opgenomen: de *waterstaatkundige doeleinden* ter bescherming van de dijk, *archeologisch waardevol gebied ter bescherming* van de in de bodem aanwezige archeologische waarden en de bestemming *leidingen* ter bescherming van de in het plangebied gelegen rioolwatertransportleiding.

7.5. Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie op een goede manier dient te worden gereguleerd. Doelstelling is dat de woonwijken in hun karakter gehandhaafd blijven. Dit betekent dat de bouwwijze voor woningen is vastgelegd. Op de 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 voorschriften onderscheid gemaakt in *tuin*, *bouwvlak hoofdmasa* en *bouwvlak bijmasa*. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht. Toch biedt het bestemmingsplan voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de woning. Hier zal bij de bespreking van de bestemming woondoeleinden (7.6.) uitgebreider op worden ingegaan. Voor de regulering van de andere functies zijn bouwvlakken op de kaart aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Omdat het onderscheid tussen hoofd- en bijmasa 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 monumenten volgens de gemeentelijke monumentenverordening

7.6. Toelichting afzonderlijke bestemmingen

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

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de voorschriften tezamen met de 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 vrijstelling 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 vrijstelling de hoogtes worden opgerekt tot de hoogtes geldend voor de hoofdmassa. Bij de beoordeling zullen de belangen van de aangrenzende erven worden meegewogen. Deze vrijstellingsbepaling 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 vrijstelling verlenen voor het gebruik van de woning voor aan huis verbonden bedrijvigheid, met dezelfde maximale oppervlakte en onder strengere voorwaarden.

Horeca

De horecabestemming is toegekend aan het bestaande cafetaria / café aan de Kerkstraat.

Binnen de begripsbepaling is een categorie-indeling voor horecabedrijven opgenomen, afgestemd op de druk die deze functie op het woon- en leefmilieu kan veroorzaken.

Maatschappelijke doeleinden

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

Bedrijfsdoeleinden

De verspreid binnen het plangebied aanwezige bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het gaat hierbij om onder andere een garagebedrijf en verkoop van tuinmachines. 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 vrijstelling. Daarnaast kan vrijstelling worden toegestaan dat categorie 2-bedrijven zijn toegestaan.

Deze lijst is gescreend op soort bedrijf en op afstand tot woonbebouwing. Ook is voor beide vrijstellingen een advies van een terzake deskundige vereist, teneinde de vrijstelling zoveel mogelijk te kunnen objectiveren.

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

Water

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

Waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)

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

Leidingen (dubbelbestemming)

Ten behoeve van de bescherming van een rioolwatertransportleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Binnen de zone mag niet worden gebouwd, tenzij hiervan vrijstelling 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 vrijstelling 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.

8. OVERLEG EN INFORMATIE

Het houden van inspraak bij het opstellen van bestemmingsplannen is sinds 1 juli 2005 niet langer verplicht. Het voorontwerp-bestemmingsplan “Nieuwaal” heeft vanaf 1 juni gedurende twee weken voor een ieder ter informatie ter inzage gelegen (publicatie in De Toren, d.d. 31 mei 2007). Er zijn gedurende deze periode drie inspraakreacties ingediend. 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 Nieuwaal) niet opgestuurd hoeven te worden in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, aangezien deze plannen op dezelfde wijze totstandkomen als het voorbeeldplan “Brakel”.

De heer en mevrouw Schellekens
Kerkstraat 23

Aard van de reactie:

Op basis van het uit 1972 daterende bestemmingsplan “Nieuwaal” bestond de mogelijkheid om in de aan de Kerkstraat aanwezige woningen maximaal 100 m² te gebruiken als winkel.

Antwoord:

De praktijk heeft uitgewezen dat van deze mogelijkheid – voor zover bekend – geen gebruik is gemaakt. In het kader van de actualisatie/harmonisatie is in de nieuwe komplannen ook geen regeling opgenomen voor detailhandel binnen een woning. Dus ook niet voor Nieuwaal. Wél is onlangs de beleidsregel voor detailhandel aan huis voor in de kleine kernen (Zaltbommel uitgezonderd) in werking getreden. Dat betekent dat op basis van artikel 19 lid 3 WRO onder voorwaarde vrijstelling kan worden verleend voor een beperkt oppervlak (maximaal 20 m² van de woning) voor detailhandel.

De inspraakreactie leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De heer en mevrouw Van Maaren
Waalbandijk 11a

Aard van de reactie:

Verzocht wordt om de bedrijfswoning binnen de bestemming “bedrijfsdoeleinden” te wijzigen in de bestemming “woondoeleinden”. Al 21 jaar woont de familie Van Maaren als burger in de woning.

Antwoord:

Tegen het verzoek bestaat op zich geen bezwaar. Wel is in het kader van externe veiligheid gekeken naar de consequentie van de

bestemmingswijziging voor Gulikers Gas en Oliehandel B.V. De wijziging van de bestemming leidt niet tot een andere aanwezigheid(sduur) of zelfredzaamheid van personen binnen de woning. Door de wijziging van de bestemming treedt er daarom dan ook geen verslechtering op m.b.t het aspect externe veiligheid. Derhalve wordt ingestemd met het verzoek en krijgt de voormalige bedrijfswoning de bestemming “woondoeleinden”.’

A.J.A. Lauret
Kerkstraat 18

Aard van de reactie:

In het voorontwerp-bestemmingsplan is de grens van het oude bestemmingsplan “Nieuwaal” aangehouden. De woningen Kerkstraat 14, 16 en 18 vormen daardoor een vreemde uitstulping in het aangrenzende bestemmingsplan “Buitengebied”. Om te komen tot een logische grens tussen het nieuwe komplan en het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” bestond ambtelijk het voornemen om deze woningen op te nemen in dat bestemmingsplan “Buitengebied”. Omdat de woningen op dit moment formeel nog binnen het (oude) komplan “Nieuwaal” liggen, hebben de bewoners geen uitnodiging ontvangen voor de inloopavonden die voor het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” zijn gehouden. E.e.a. heeft bij de betreffende bewoners voor onduidelijkheid gezorgd. De heer A.J.A. Lauret heeft hier als inspraakreactie voor het nieuwe komplan “Nieuwaal” op gereageerd.

Antwoord:

Er zal een aanpassing van de plangrenzen plaatsvinden, waardoor de woningen aan Kerkstraat 14, 16 en 18 buiten het bestemmingsplan “Nieuwaal” zullen vallen en zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied”.