

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



**project:**

**bestemmingsplan  
Heerewaarden  
gemeente Maasdriel**

**toelichting en regels**

**status:**

vastgesteld

**datum:**

29 april 2010

**bestemmingsplannummer:**

1034

**projectnummer:**

263020

**IMRO-codering:**

NL.IMRO.0263.BP1034-VG01

**auteurs:**

Wle / Jke





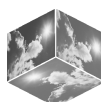


## Toelichting



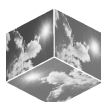
**Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen de kern Heerewaarden. Het beheersaspect overheerst daarbij en is met name gericht op de woonfunctie.**

**Uitbreiding van de woningbouwmogelijkheden ten zuidwesten van de bestaande kern is aan de orde gesteld, het betreft concreet het terrein van Zuilichem. De planvorming hiervoor rechtvaardigt echter nog geen regeling in dit bestemmingsplan.**



## Inhoud van de toelichting

<b>Inleiding</b>	
Aanleiding	1
Plangebied	2
Geldende bestemmingsplannen	3
Leeswijzer	4
<b>Beleidskaders</b>	
Nationaal beleid	5
Provinciaal beleid	8
Regionaal beleid	11
Gemeentelijk beleid	13
<b>Onderste laag basis latere ontwikkelingen</b>	
Bodem	19
Grond- en oppervlaktewater	19
Ecologische structuur	20
Landschap	20
Historische opbouw	21
<b>Infrastructuur</b>	
Ligging aan Maas en Waal	29
Wegenstructuur	30
Kabels en leidingen	32
Straalpaden	33
Overige infrastructuur	33
Watergangen	33
Waterkering	34
<b>Ruimtelijke structuur</b>	
Ruimtelijke opbouw	36
Bebouwing en beeldkwaliteit	36
<b>Functionele structuur</b>	
Wonen	39
Voorzieningen	39
(Agrarische) bedrijven en werken	40
Groen- speel- en sportvoorzieningen	40
<b>Streefbeeld</b>	
Kwaliteiten en visie	41
Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden	42
Streefbeeld Heerewaarden	43
Streefbeeldkaart	50



### **Consequenties voor actuele waarden**

Flora en fauna	52
Cultuurhistorie en archeologie	52
Bodem en water	53

### **Consequenties voor de waterhuishouding**

Beleidsuitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding	54
Oppervlaktewater	54
Waterberging	54
Afvoer schoon- en vuilwater	54
Duurzaam waterbeheer	55
Watertoets	55

### **Consequenties op het gebied van milieu**

Geluid	56
Bodem	56
Lucht	57
Geurhinder	57
Externe veiligheid	58
Hinder als gevolg van bedrijvigheid	59
Overige zoneringen	59

### **Wijze van bestemmen**

Doel: beheer en toekomstige mogelijkheden	60
Duidelijkheid bij het maken van regels	60
Dit hoofdstuk als eerste toetsingskader	60
Wonen	61
Wonen en mantelzorg	62
Huisvesting tijdelijke werknemers	63
Gemengde doeleinden	64
Detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke doeleinden	65
Bedrijven	65
Agrarische bedrijvigheid	66
Sportvoorzieningen	68
Groen en water	68
Infrastructurele voorzieningen	68
Leidingen en zoneringen	69
Stedenbouwkundig beeld	69
Beschermd dorpsgezicht	70
Nadere eisen	70
Wijze van regelen	71





### Economische uitvoerbaarheid

Realisering door derden	72
Exploitatieplan	72
Planschade	72

### Retrospectieve toets

Provinciaal beleid conform structuurvisie	73
Bestemmingswijzigingen	73

### Handhaving

Vastleggen bestaande situatie	75
Overgangsbepalingen	75

### Inspraak en vooroverleg

Inspraak	76
Vooroverleg	76

### Vaststelling

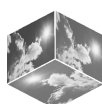
Vaststelling door de raad	77
---------------------------	----

### Bijlagen

### Regels

(zie inhoud van de regels)

1 straatnamenkaart





## Inleiding



1

### Aanleiding

De gemeente Maasdriel is voornemens voor alle kernen nieuwe, actuele bestemmingsplannen op te stellen. Thans gelden diverse bestemmingsplannen met een grote diversiteit aan ouderdom en opzet. Het streven is te komen tot een uniforme opzet voor alle bestemmingsplannen voor de kernen. Plannen voor de kernen Velddriel, Kerkdriel en Hoenzadriel zijn inmiddels vastgesteld.

Daarnaast streeft de gemeente naar bestemmingsplannen met een zo actueel mogelijke regelgeving. Nieuwe beleidsitems en recente ontwikkelingen worden daartoe in de plannen geïntegreerd.

Tot slot wil de gemeente Maasdriel in de toekomst kunnen beschikken over digitaal uitwisselbare en raadpleegbare bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zullen daartoe IMRO gecodeerd en conform de meest actuele uitwisselingsformaten uitgevoerd moeten worden. Met de raadpleegbaarheid wordt een optimaal, burgervriendelijk gebruiksgemak nagestreefd.

De Gemeentelijke Standaard voor Bestemmingsplannen Maasdriel wordt als richtlijn genomen voor de verdere planactualisatie, zo ook voor dit bestemmingsplan 'Heerewaarden'. Deze wordt geactualiseerd voor zover de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) daar om vragen.



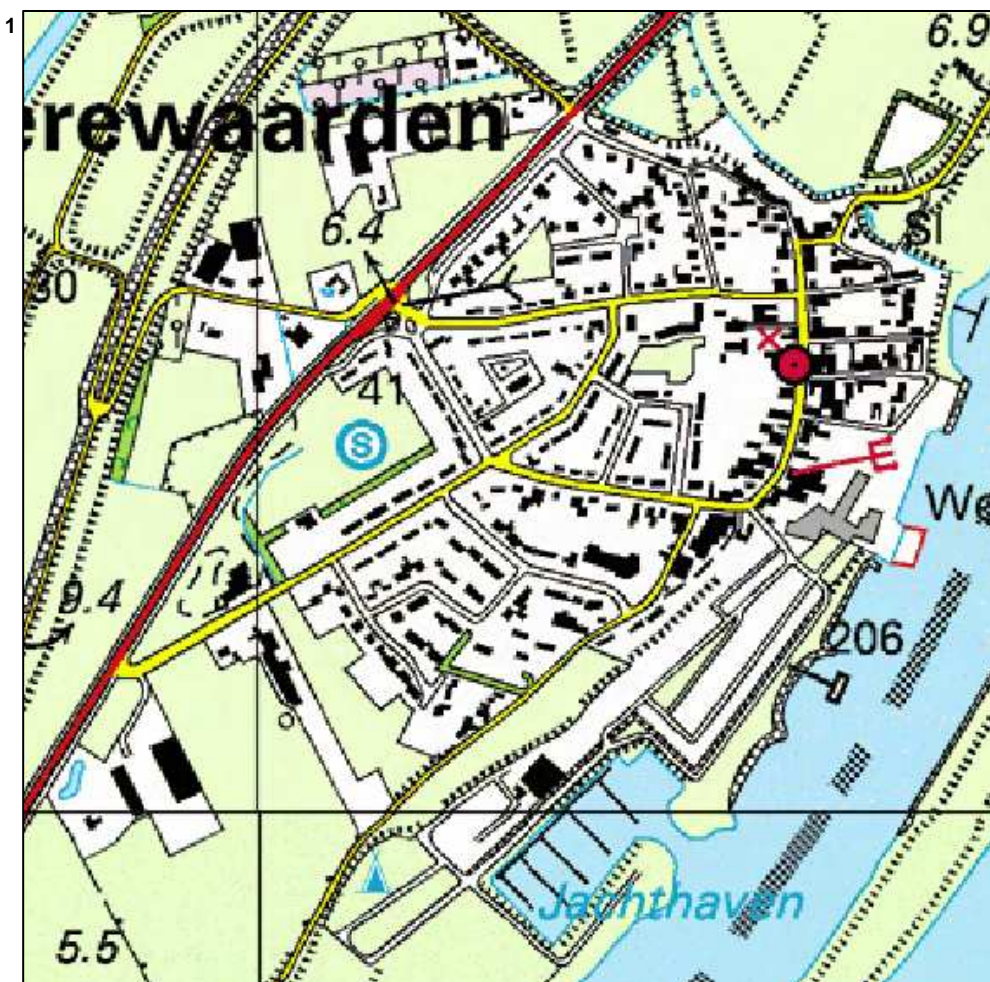
2



3

- 1 impressie Heerewaarden
- 2 idem
- 3 idem





1 topografische kaart  
Heerewaarden

### Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan zal worden geregeld, beslaat de bebouwing van de kern Heerewaarden. De aansluitende onbebouwde zones aan de zuidwestzijde van de kern maken eveneens deel uit van het plangebied. Genoemde zones vormen zoekgebieden voor de mogelijke uitbreiding van de kern in de nabije toekomst. Het plangebied volgt daarmee de vastgestelde rode contour om de kern Heerewaarden.

Het plangebied beslaat daarmee de historische lintbebouwing van Heerewaarden, gelegen min of meer parallel aan de dijk langs de Maas, alsmede de latere meer planmatige uitbreidingen met woningbouw, bedrijven en sportvelden. De zones ten zuidwesten van de kern kennen nog overwegend een agrarisch gebruik, conform het aansluitende buitengebied.





### Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn thans van kracht de volgende bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan (plan in hoofdzaak) gemeente Heerewaarden, vastgesteld door de raad d.d. 19 december 1950, goedgekeurd door GS d.d. ???;
- Bedrijventerrein Langestraat West I, vastgesteld door de raad d.d. 20 april 1989, goedgekeurd door GS d.d. 7 november 1989;
- Heerewaarden-dorp 1992, vastgesteld door de raad d.d. 15 oktober 1992, goedgekeurd door GS d.d. 19 januari 1993;
- Heerewaarden-dorp 1992, herziening 1993-1 vastgesteld door de raad d.d. ???, goedgekeurd door GS d.d. ???;
- Heerewaarden-dorp 1992, herziening 1995, vastgesteld door de raad d.d. 7 september 1995, goedgekeurd door GS d.d. 21 november 1995;
- Maasdijk, vastgesteld door de raad d.d. 6 juli 2006, goedgekeurd door GS d.d. 28 november 2006.

- 1 uitsnede geldend bp Heerewaarden-dorp 1992
- 2 uitsnede geldend bp Heerewaarden-dorp 1992, herziening 1993-1
- 3 uitsnede geldend bp Maasdijk

De grotendeels landelijke gebieden aan de zuidzijde van Heerewaarden zijn thans nog geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks deel (vastgesteld door de raad d.d. 22 februari 2006, door G.S. goedgekeurd d.d. 17 oktober 2006).





## Leeswijzer

Richtinggevend voor het beleid dat de gemeente Maasdriel met haar bestemmingsplannen kan voeren zijn de beleidskaders, zoals die door hogere overheden en de gemeente zelf in een eerder stadium reeds zijn vastgelegd. De relevante beleidskaders zullen in deze toelichting dan ook als eerste beschreven worden.



Daarnaast wordt de bestaande situatie geïnventariseerd en geanalyseerd op verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij is de lagenbenadering gehanteerd. Deze benadering gaat uit van drie lagen.

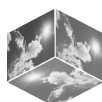


De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het grote belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd (feitelijk: de onvervangbaarheid) van deze waarden en systemen.

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Deze laag omvat de belangrijke weg- en waterverbindingen. De derde laag en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, ook wel de occupatie genoemd. Binnen de lagenbenadering zijn de eerste twee lagen (of zouden in elk geval moeten zijn) sturend en structurerend voor de bovenste laag. Deze lagen bepalen waar en vooral ook op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

- 1 impressie  
Heerewaarden
- 2 idem
- 3 idem

De in het plan op te nemen ontwikkelingsmogelijkheden worden daarna getoetst op hun consequenties voor de actuele waarden (flora en fauna, cultuurhistorie), de waterhuishouding (watertoets) en het milieu (geluid, bodem, lucht e.d.). Tot slot wordt het gemeentelijk beleid, zoals de gemeente dat gedurende de planperiode voor de kern Heerewaarden wil voeren, weergegeven en vertaald in regels.



## Beleidskaders

### Nationaal beleid

#### Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.



De nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Voor de kern Heerewaarden wordt in de Nota Ruimte geen specifiek beleid geformuleerd. Evenmin is het voorliggende bestemmingsplan strijdig met het beleid uit de Nota, te meer omdat in het plan geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

#### Beleidslijn grote rivieren

Als herziening van de Beleidslijn ruimte voor de rivier is de Beleidslijn grote rivieren vastgesteld. Deze biedt, binnen de randvoorwaarden die een veilige afvoer en berging van het rivierwater waarborgen, meer mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het rivierbed.

1 Nota Ruimte



Binnen het 'bergend' regime is ontwikkeling mogelijk mits de effecten op de afvoer- of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig worden gecompenseerd. Het 'stroomvoerend' regime biedt in principe slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten.

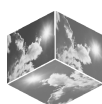
De in het kader van de Beleidslijn ruimte voor de rivier opgestarte Experimenten met Aangepast Bouwen (Emab) worden als zelfstandig beleidstraject voortgezet om het aangepast bouwen te stimuleren en onder de aandacht te brengen.

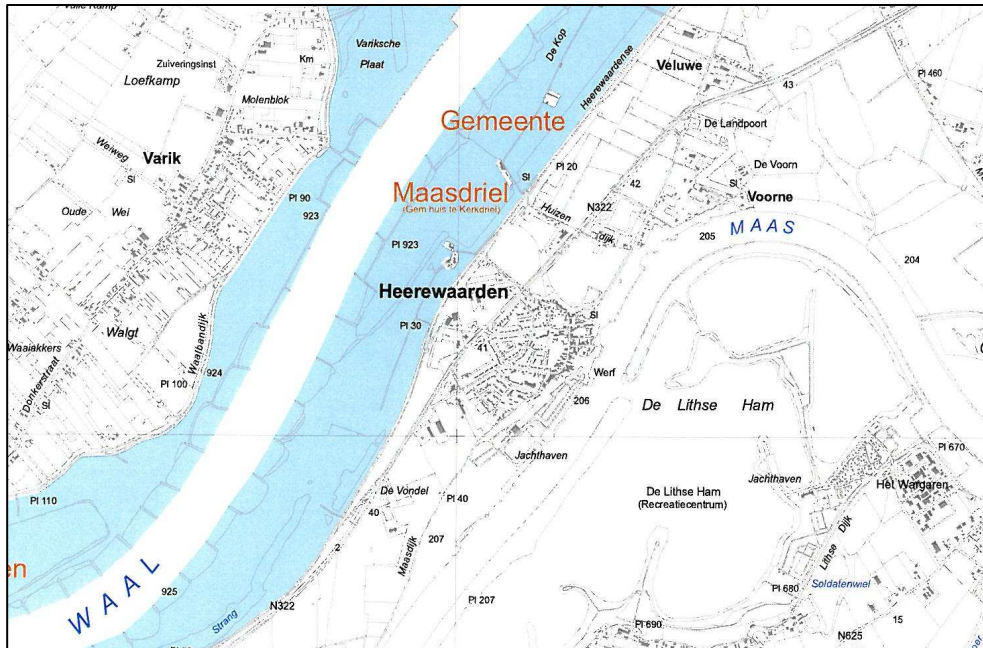
#### **Natura 2000**

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet. Middels dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving.

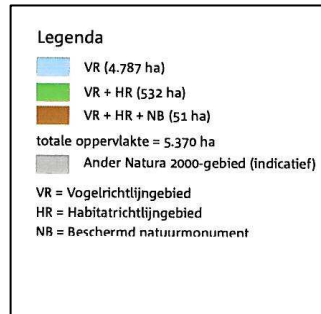
In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een Natura 2000-gebied. Het betreft het gebied Uiterwaarden Waal. Het gebied bevat relatief hooggelegen uiterwaarden van de Rijswaard en de Kil van Hurwenen. Het gaat om oude meanders en hun oeverlanden waar de rivier dwars doorheen is gegraven. Deze uiterwaarden bevatten soortenrijke glanshaverhooilanden, stroomgraslanden en open water. De Uiterwaarden Waal zijn een belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden. Het is daarnaast ook een belangrijk rust- en foerageergebied.





1

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de definitieve aanwijzing als Natura 2000-gebied door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) nog niet plaatsgevonden. Wanneer het aanwijzingsbesluit door LNV is vastgesteld dienen activiteiten die mogelijk effecten hebben op de instandhoudingsdoelen in het Natura 2000-gebied een habitattoets te ondergaan. Dit geldt tevens voor (bestemmings)plannen, die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Thans dient nog getoetst te worden aan de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.



2

### Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water.

In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwe of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het 'wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen' van een beschermd monument. Die voorschriften

- 1 Natura 2000-gebied  
Uiterwaarden Waal
- 2 legenda





houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

Rijksmonumenten en historische buitenplaatsen worden beschermd op grond van artikel 6 van de Monumentenwet. Voor deze monumenten is het noodzakelijk dat in de regels van een bestemmingsplan een relatie wordt gelegd met de Monumentenwet en de in een bestemmingsplan opgenomen regeling is gericht op bescherming van het monument.

De bescherming van een aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht moet op grond van artikel 36 van de wet worden geëffectueerd in een daartoe beschermend bestemmingsplan.

## **Provinciaal beleid**

### **Kansen voor de regio's**

#### **Structuurvisie Gelderland 2005**

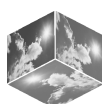
##### *Hoofddoelstelling*

Als gevolg van de invoering van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 zijn provincies verplicht een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Het beleid zoals verwoord in de structuurvisie werd voorheen in het streekplan geformuleerd. De basis voor de Structuurvisie Gelderland 2005 wordt dan ook gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen.

1 Structuurvisie Gelderland

De formele hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

De provincie Gelderland wil meer op hoofdlijnen sturen en gemeenten meer beleidsvrijheid bieden. Als inbreng hebben de Gelderse gemeenten, die in 6 regio's samenwerken, regionale structuurvisies opgesteld. De Structuurvisie Gelderland 2005 is mede hierop gebaseerd.





### **Generiek beleid**

De Structuurvisie maakt onderscheid in generiek beleid en regiospecifiek beleid. Onderdeel van het generiek beleid zijn de uitgangspunten, die aan verdere stedelijke ontwikkeling worden gesteld.

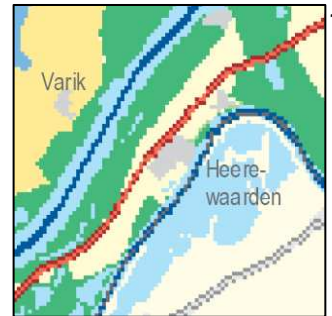
Qua **wonen** wordt gestreefd naar een betere aansluiting van het aanbod van woningen en woonmilieus bij de heersende voorkeuren. Meer woningen voor ouderen en starters en meer centrum-stedelijke en landelijke woonmilieus zijn dan noodzaak. Daarnaast moeten herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied versneld worden aangepakt.

Bij uitbreiding of herstructurering/transformatie van stedelijk gebied moet ook naar de ruimte voor **voorzieningen** gekeken worden. Er moet voldoende ruimte gereserveerd worden voor voorzieningen als ook voor speelruimte (ten minste 3%) en ontmoetingsmogelijkheden.

Met betrekking tot **werken** wordt gestreefd naar een aanbod van bedrijventerreinen, passend bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik staan daarbij centraal. Kleinschalige functies worden bij voorkeur in de stedelijke omgeving gesitueerd, mede omdat deze functiemenging bevorderen.

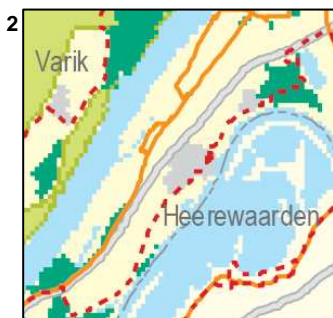
Op het gebied van **infrastructuur** wordt gestreefd naar een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Daartoe worden de bestaande verkeers- en vervoerssystemen gehandhaafd en waar mogelijk verbeterd. De verbeteringen moeten met name gericht zijn op het maken van veilige wegen, met aandacht voor fietsers en voetgangers. De weginrichting moet afgestemd zijn op de functie van de weg.

Bij stedelijke ontwikkeling moeten nadelige effecten op de waterhuishouding worden voorkomen. Tevens moet gelijktijdig worden voorzien in de behoefte aan groen in en om de stad.



1 beleidskaart ruimtelijke structuur  
(bron:  
Structuurvisie Gelderland 2005)





### Ruimtelijke structuur en ruimtelijke ontwikkeling

In de Structuurvisie kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze zijn opgenomen in het 'groenblauwe raamwerk' dat de belangrijkste natuurgebieden, landschappen, rivieren, beken en andere waterlopen bevat, en het 'rode raamwerk', waarin onder meer stedelijke netwerken, regionale centra en infrastructuur en intensieve teelten zijn opgenomen. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur zijn het groenblauwe en rode raamwerk weergegeven, waar de provincie zich intensiever bemoeit met ruimtelijke afwegingen. De kern Heerewaarden valt binnen het multifunctionele gebied en is aangeduid als 'bebouwd gebied'. Rondom Heerewaarden liggen parallel aan de Maas en de Waal gebieden aangeduid als 'EHS natuur', welke deel uitmaken van het groenblauwe raamwerk. De weg ten westen van de kern is aangeduid als 'regionale ontsluitingsweg', de rivieren Maas en Waal als 'hoofdvaarwegen'. Deze infrastructurele elementen maken deel uit van het rode raamwerk.

Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling zijn de zoekzones aangegeven waar gemeenten nieuwe bouwlocaties, recreatieterrainen en dergelijke willen ontwikkelen. Voor de zones op deze kaart geldt dat wanneer de uitgewerkte plannen van de gemeenten passen binnen deze kaders, de provincie zich niet gedetailleerd met de vormgeving van bestemmingsplannen bemoeit.

Voor Heerewaarden is hierop de toekomstige potentiële uitbreiding ten zuidwesten van de kern weergegeven. In de kern Heerewaarden zelf zijn geen ontwikkelingen voorzien die vallen binnen het groenblauwe raamwerk of het rode raamwerk. Wel is ten westen van Heerewaarden sprake van 'dijkverlegging' langs de Waal, een onderdeel van het groenblauwe raamwerk.

- 1 beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)
- 2 beschermingskaart (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)





### ***Inrichtingsaspecten***

In de Structuurvisie zijn ook inrichtingsprincipes voor steden en dorpen opgenomen.

*Bij de inrichting van stedelijke gebieden wordt een groot gewicht toegekend aan het aspect duurzaamheid. ... Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal moet worden gebouwd. ... Bij herstructurering moet worden voorzien in voldoende infiltratie en waterberging.*

*Bij de (her-)inrichting van woongebieden is de leefbaarheid voor de bewoners leidend principe. Woningdifferentiatie naar soort en type in relatie tot de vraag vanuit de bevolking staat daarom voorop, maar ook de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van een pakket van voorzieningen in de nabijheid van de woning vormen belangrijke aandachtspunten.*

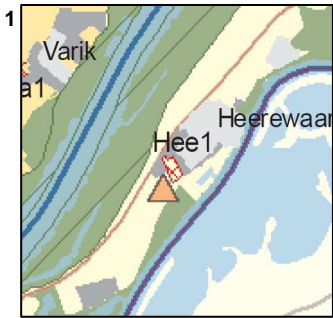
1 compositiekaart Regio  
Rivierenland structuur (bron:  
Structuurvisie Gelderland 2005)

## **Regionaal beleid**

### **Regiospecifiek beleid provincie**

Het regiospecifiek beleid is de vertaling van het generieke provinciale beleid naar de regio, uitgaande van de specifieke ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken daarvan. Deze zijn vooral gelegen in:





- het contrast tussen stromenland (gelegen tussen 3 rivieren) en binnentuin (gelegen tussen stedelijke kernen);
- de koersverlegging van stroomruggen naar wegeninfrastructuur en de daarmee gepaard gaande verschuiving van de oriëntatie (van de rivieren naar de provinciale wegen);
- de landschappelijke contrasten (tussen de open ruimte van de rivieren en uiterwaarden en de rijk geschakeerde stroomruggen en oeverwallen, alsmede de open komgronden daartussen);
- de schatkamer voor geschiedenis en recreatieve belevenissen.

De kern Heerewaarden is gelegen in de uiterwaarden op een oeverwal/stroomrug, waarbij de historische kern aan de Hogestraat en omgeving ligt. Langs de Maas is op dit punt geen dijk gelegen, hetgeen Heerewaarden uniek maakt in Nederland. Vlak ten westen van de kern ligt wel de dijk die de begrenzing vormt van de uiterwaarden langs de Waal.

#### **Structuurvisie Gelderland 2005 - Zoekzones deeltwerking Regio Rivierenland**

In de uitwerking van de Structuurvisie Gelderland 2005 zijn zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking opgenomen. Wat betreft de zoekzones voor stedelijke functies per regio geldt dat binnen de zoekzones het beleid voor het landelijke gebied geldt, tot het moment dat concrete planvorming voor stedelijke functies binnen de zone actueel wordt.

In de regio Rivierenland zijn als enige regio als gevolg van het experiment ruimtelijk beleid Rivierenland al concreet begrensde kwaliteitscontouren vastgelegd. Onderdeel van dit experiment is geweest het afbakenen van de zoekruimte voor wonen en werken tot 2015 door middel van contouren. De resultaten van het experiment zijn opgenomen in de deeltwerking.

1 zoekzone voor stedelijke functies 2005-2015 (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)



De kwaliteiten van het landelijk/agrarisch gebied waren sturend voor de vaststelling van de contouren. Binnen de contouren willen de gemeenten het ruimtebeslag zo beperkt mogelijk houden, door benutting van inbreidingslocaties en een zekere mate van bundeling, zonder alle beschikbare ruimte vol te bouwen. De ruimte tussen contour en de huidige begrenzing van de bebouwde kom wordt gezien als zoekruimte. Het is niet de bedoeling deze ruimte per definitie volledig te bebouwen. Het bouwtempo in de kernen dient, gezien over een langere periode, verband te houden met de aangetoonde woningbehoefte.

De contour om Heerewaarden biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen aan de zuidwestzijde van de kern. Hierbij dient in acht te worden genomen dat in deze zoekzone een passende milieubeoordeling en toetsing aan de Natuurbeschermingswet noodzakelijk is. Uit de voortoets van de zoekzone bij Heerewaarden blijkt dat deze valt onder categorie 'oranje'. Binnen deze categorie zijn effecten op milieu en natuur niet uit te sluiten en zal een passende beoordeling moeten worden uitgevoerd om te beoordelen in hoeverre de te verwachten effecten van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen zijn met verlichtende maatregelen.

### **Gemeentelijk beleid**

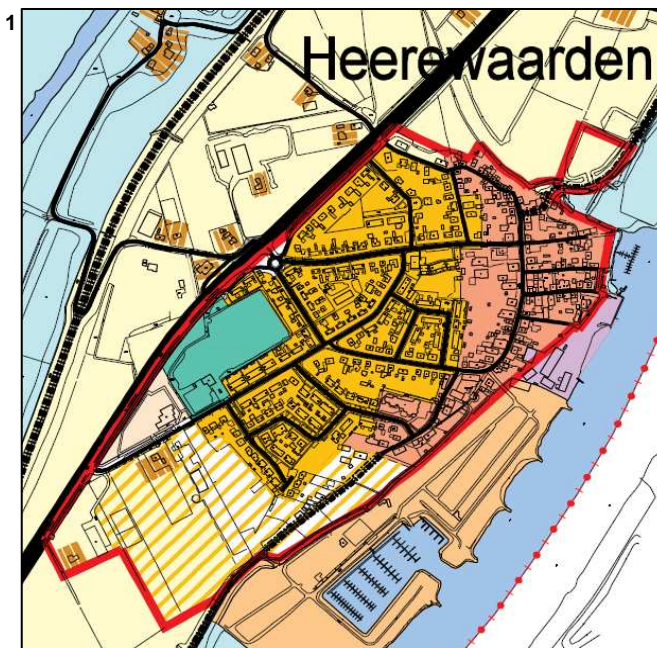
#### **StructuurvisiePlus Maasdriel**

##### *Structuurbeeld*

De StructuurvisiePlus Maasdriel (2004) geeft de gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in de periode 2004-2012. Bij de ontwikkeling ervan is uitgegaan van de eigen identiteit van Maasdriel en de mogelijkheden om deze te versterken.

Maasdriel heeft in de regio 'Rivierenland' ten opzichte van de gemeenten Tiel, Geldermalsen en Zaltbommel in planologisch opzicht een beperkte, lokaal gerichte taakstelling. De gemeente heeft echter ook een unieke, sterke positie door de ligging aan de Rijksweg A2 en in de noordflank van 's-Hertogenbosch.





Voor de stedelijke gebieden zou deze positie benut kunnen worden voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers op het gebied van industrie en zakelijke dienstverlening. De gemeente Maasdriel richt zich met name op de lokale taakstelling. Het ambitieniveau op de langere termijn spreekt zich uit tot het op verantwoorde manier benutten van de kansen.

In de StructuurvisiePlus is een ruimtelijk structuurbeeld van Heerewaarden opgenomen. In dit beeld is een aantal ontwikkelingen aangegeven, waaronder de mogelijke uitbreiding van de kern aan de zuidzijde.

1 structuurbeeld  
Heerewaarden

### *Visie*

De oude dorpskern van Heerewaarden omvat een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met een duidelijke samenhangende bebouwingsstructuur. In het kader van het monumenten selectieproject is deze kern derhalve voorgedragen als Rijksbeschermd dorpsgezicht. Door dit dorpsgezicht vast te leggen in een bestemmingsplan wordt een vergaande bescherming verkregen van de cultuurhistorische waarden en van de beeldkwaliteit.



De duidelijke scheiding tussen het historische dorpsgedeelte en de latere uitbreidingen vormt het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid. Door inrichtingsmaatregelen wordt de landelijke sfeer geleidelijk ook in de uitbreidingen gerealiseerd. Hiermee ontstaat een minder scherpe overgang naar de historische delen van de kern. De omgevingskwaliteit van de openbare ruimte in de recente woonbuurten dient dus geleidelijk te worden verhoogd, waarmee geheel Heerewaarden een duidelijk ontwerpthema krijgt.

De bevolking van Heerewaarden heeft een grote waardering voor de huidige ruimtelijke opbouw van het dorp in relatie tot de rivier De Maas. Het bedrijf Sepers wordt door de bewoners in dit opzicht als storend ervaren. Met name de geleidelijke intensivering van de bedrijfsvoering en het in beslag nemen van de aangrenzende terreinen vormt een aantasting van de omgevingskwaliteit. Gepleit wordt voor versterking van de landschappelijke kwaliteiten van deze kernrand.

Het bedrijf Sepers wenst juist uitbreiding van het bedrijventerrein, wat resulteert in versterking van de lokale werkgelegenheid. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en activiteiten leidt echter tot een aantasting van de bestaande waarden in de zuidrand van Heerewaarden. Ook zal door een intensivering van de bedrijfsvoering het verkeer van en naar dit bedrijf toenemen. Dit betekent zonder aanvullende maatregelen een aantasting van het woon- en leefklimaat in Heerewaarden. Het voorstel om dit te ondervangen betreft de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Heerewaardensestraat en de Veerstraat. Dit lost de verkeersproblemen op, maar heeft de aantasting van de kernrand tot gevolg.

Het gemeentebestuur heeft besloten de omvang van het bedrijf Sepers te beperken tot de huidige kavel. Hiermee wordt aangegeven, dat het behoud van de huidige situatie in principe tot uitgangspunt van het gemeentelijk beleid wordt genomen.





Bij uitbreiding van het bedrijf dient eerst te worden onderzocht of een geheel of gedeeltelijke verplaatsing naar een bedrijventerrein elders in de regio tot de mogelijkheden behoort. Is een en ander niet mogelijk dan zal nader bekeken moeten worden of in overleg met alle betrokken een win-winsituatie kan worden bereikt. Dit vereist te allen tijde echter een projectgerichte aanpak.

### ***Bouwlocaties en woningbouwprogramma***

In de StructuurvisiePlus zijn ook de bouwlocaties aangegeven. Dit betreft ook een aantal potentiële inbreidingslocaties, gelegen binnen de huidige kern. De oorspronkelijke bebouwing heeft een duurzaam karakter. Ruimte voor aanvullende bebouwing is in principe niet aanwezig, er zijn incidentele mogelijkheden voor maximaal 4 woningen. De ontwikkelingskansen worden volledig bepaald door particulier initiatief.

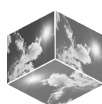
Het dorp heeft aan de zuidzijde beperkte bouw mogelijkheden voor een klein aantal (circa 7) woningen aansluitend op de Peerakker en de Maasdijk. Op het terrein van Zuilichem is ruimte voor circa 20 woningen, waarvan de ontwikkeling afhankelijk is van particulier initiatief.

### **Visie Maasdriel 2020+**

Met de Visie Maasdriel 2020+ (d.d. 16 juni 2008) wil de gemeente richting geven aan de lange termijn ontwikkeling, oftewel het jaar 2020 en verder. In Maasdriel zijn de inwoners verdeeld over elf kernen en liggen de woon- en werkgebieden dicht bij elkaar. Dit legt de nodige druk op de leefbaarheid en het woongenot. Teneinde achteruitgang en economische stagnatie tegen te gaan en de aanwezige kwaliteiten en waarden te benutten is een heldere koers nodig voor de gemeente, met de volgende ambities:

- Woongemeente met unieke en gedifferentieerde woonmilieus gekoppeld aan kleine kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit en goede mogelijkheden voor actieve ontspanning op het terrein van dagrecreatie en sport;
- Werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer;
- Agrarische gemeente met ontwikkelingsruimte voor land- en tuinbouw;

1 Visie Maasdriel 2020+





- Groene en blauwe gemeente met unieke landschappen, waterfronten en ecologische en cultuurhistorische waarden.

De kern Heerewaarden wordt in de Visie gekenmerkt door wonen in rust, ruimte en groen, waar de basisvoorzieningen aanwezig dan wel toegankelijk zijn. Kleine nieuwe woongebieden aan de randen en inbreiding en verdichting op beperkte schaal zijn hier mogelijk.



## Heerewaarden springlevend naar 2015

### *Compleet groeidorp*

In deze toekomstvisie uit 2007 wordt richting gegeven aan de gewenste ontwikkelingen voor de toekomst van Heerewaarden tot aan 2015. De visie biedt houvast om de knelpunten in het dorp aan te pakken en aanwezige krachten te versterken.

Het uitgangspunt voor Heerewaarden is het streven naar een compleet groeidorp, wat inhoudt dat een basispakket aan voorzieningen dient te worden behouden. Het dorp moet een levensloopbestendig woningaanbod hebben voor zijn inwoners en bouwmogelijkheden bieden aan nieuwe inwoners.

De maatregelen die vereist zijn om het gewenste toekomstbeeld te bereiken, zijn toegespitst op wonen, voorzieningen, de lokale economie en toerisme, de openbare ruimte en de sociale samenhang. De maatregelen hangen met elkaar samen en worden integraal tot uitvoer gebracht.

### *Stand van zaken*

In mei 2008 is een eerste rapport met de stand van zaken gepresenteerd onder de naam 'Heerewaarden springlevend naar 2015, Stand van zaken uitvoeringsprogramma, versie 2008'. Hierin is gekeken of alle in de toekomstvisie genoemde maatregelen nog actueel zijn en of ze aanpassing danwel herformulering behoeven. Voor een aantal maatregelen geldt dat de benodigde acties voor de uitvoering en de planning dienen te worden aangepast.

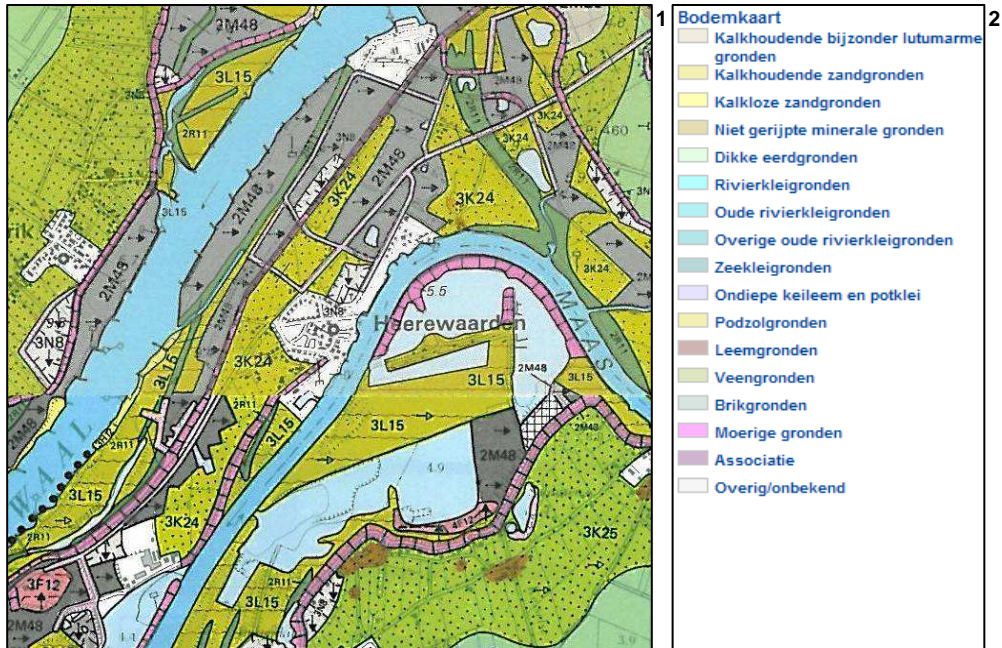
1 toekomstvisie  
Heerewaarden springlevend naar  
2015



Het scenario van het complete groeidorp wordt gecontinueerd. De bruikbare aanknopingspunten om dit scenario te valideren en kwantificeren zijn onderzocht. Heerewaarden dient een woondorp te worden met het accent op mooi wonen met ruimte, rust, goede voorzieningen en een goede bereikbaarheid. De relatie tussen het dorp en de rivier kan worden versterkt door de ontwikkeling van een waterfront-concept. De reeds bestaande in- en uitbreidingsmogelijkheden worden behouden en zijn waar nodig aangepast danwel aangevuld of uitgebreid.



## Onderste laag basis latere ontwikkelingen



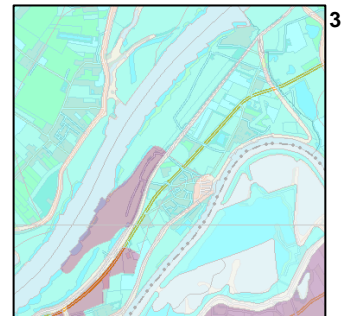
### Bodem

Qua geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem) is Heerewaarden gelegen op een rivieroeverwal. Deze rivieroeverwal vervult richting de Maas tevens de functie van dijk. In noordelijke en oostelijke richting gaat deze over in vlaktes ontstaan door afgraving en egalisatie.

De bodem bestaat uit rivierkleigronden met zware zavel en lichte klei. Onder deze gronden is sprake van een zandpakket, dat op een diepte ligt van 1,30-2,00 m onder maaiveld. Op de oeverwal is sprake van kalkhoudende ooi-/poldervaaggronden, in de kom van kalkloze poldervaaggronden. De gronden zijn door meandering van de rivier ter plaatse afgezet.

### Grond- en oppervlaktewater

Heerewaarden is gelegen op relatief hoge gronden (5,50 tot 8,75 meter boven N.A.P.). Hier vindt doorgaans infiltratie plaats, waarmee het grondwater wordt gevoed. In tijden van hoog rivierwater vindt ook kwel plaats. In het gebied rond Heerewaarden is overwegend sprake van grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 40 tot 80 cm beneden maaiveld gelegen, de gemiddeld laagste grondwaterstand 120 tot 160 cm beneden maaiveld. De natuurlijke waterlopen nabij Heerewaarden bestaan uit de Maas en de Waal. Gegraven waterlopen zijn slechts zeer beperkt aanwezig.



- 1 uitsnede geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)
- 2 legenda bodemkaart (bron: bodematlas provincie Gelderland)
- 3 uitsnede bodemkaart (bron: bodematlas provincie Gelderland)





### Ecologische structuur

De provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) rond Heerewaarden is gekoppeld aan de Maas en de Waal. De bestaande natuurgebieden langs deze rivieren zijn aangeduid als EHS natuur. Heerewaarden zelf valt buiten de ecologische structuur.

De gronden binnen het plangebied zijn overwegend bebouwd en verhard of in gebruik als erf en tuin. Langs de zuid- en westrand is ook sprake van agrarische gebieden. Natuurgebieden van enige omvang zijn hierbinnen niet aanwezig. Bijzondere natuurwaarden zullen dan ook slechts beperkt of niet worden aangetroffen. In de omgeving komen wel diverse soorten beschermde watervogels voor. Aangenomen mag worden dat deze zich vooral in het buitengebied en dan met name in de uiterwaarden rond Heerewaarden bevinden.

### Landschap

In de uiterwaarden van de Maas kwam naast natuurlijke natte vegetatie, al in de 15<sup>e</sup> eeuw agrarisch gebruik voor. Rond 1850 is het binnendijkse gebied ontgonnen. Heerewaarden ligt tussen de Maas en de Waal. Vroeger was er een open verbinding tussen beide rivieren, deze is inmiddels verdwenen. In het landschap is echter de oude situatie nog herkenbaar tussen de Singel en de Huisdijk ten noorden daarvan. De richting van de loop van de Maas en Waal is mede daarom nog steeds bepalend voor de huidige verschijningsvorm van het landschap. Dit komt het duidelijkst tot uitdrukking in de stroomruggen (Maas) die door en de dijken (Waal) die langs de kern Heerewaarden lopen.

- 1 ecologische hoofd-  
structuur (groen) (bron:  
atlas groen Gelderland  
provincie Gelderland)
- 2 ligging tussen Maas en Waal





## Historische opbouw

### Ontstaansgeschiedenis

De eerste vermelding van Heerewaarden dateert van het jaar 997 als 'Heriwarda'. In de Middeleeuwen ontwikkelt het dorp zich sterk door de gunstige ligging op de smalle oeverwalstrook tussen de Maas en de Waal. Tot aan 1999 vormde Heerewaarden een zelfstandige gemeente met dezelfde naam. Daarna ging deze gemeente op in de gemeente Maasdriel.

Oorspronkelijk bestaat Heerewaarden uit 2 kleine eilanden tussen de Maas in het zuiden en de 3 meter hoger gelegen Waal in het noorden, hetgeen karakteristiek voor het dorp Heerewaarden is. De laatste van de 3 open verbindingen tussen Waal en Maas werd uiteindelijk in 1856 gedicht met een schutsluis. Eerder waren in de 18<sup>e</sup> eeuw al 2 andere openingen afgedamd. De op de stroomrug gelegen kern breidde zich geleidelijk aan ook uit langs de Maasdijk.

De strategische ligging van Heerewaarden werd duidelijk in de Tachtigjarige Oorlog, toen hier door de Spanjaarden en Hollanders veel werd gevochten. In die tijd zijn twee forten gebouwd waarvan de sporen nu nog in het landschap te zien zijn: De Voorn en (oud) St. Andries. Een derde fort, Nieuw St. Andries uit begin 19<sup>e</sup> eeuw is sinds de tweede wereldoorlog een ruïne.

- 1 historische kaart 1836
- 2 lintbebouwing aan de dijk

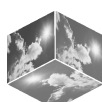


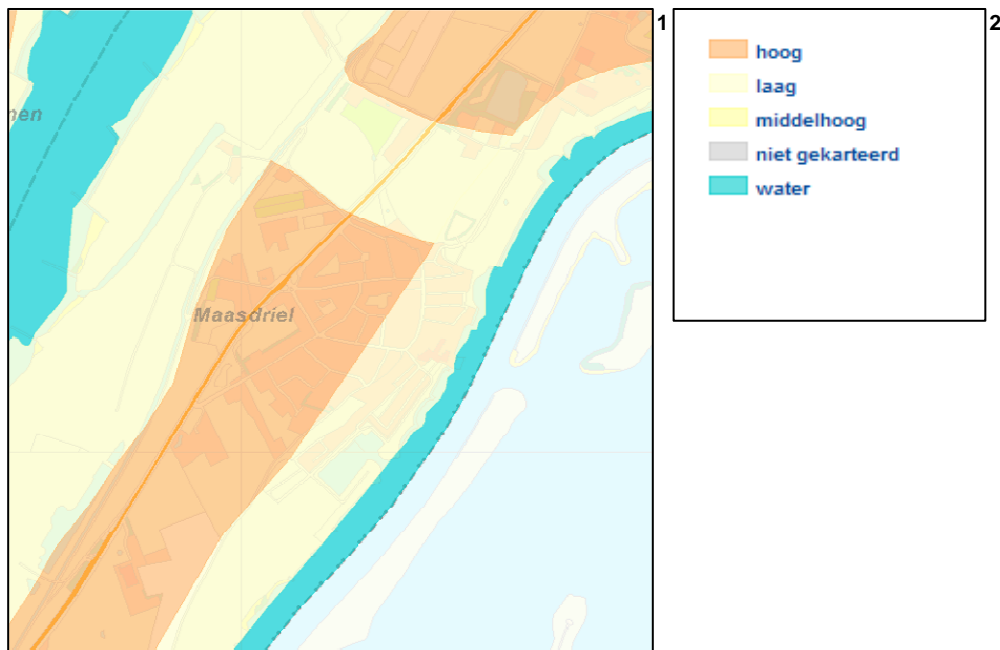


In het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw bestond de kern uit bebouwing aan de Hogestraat en de daaraan gelegen zijstraten. De bebouwing volgde min of meer de stroomrichting van de Maas en was ook met name op deze rivier gericht. In deze tijd had Heerewaarden ook een grote vissersgemeenschap en vanaf de haven was via een voetveer de overzijde van de Maas bereikbaar. Het contact met de rivier is nog altijd aanwezig door de vele doorzichten naar de rivier.

In de oude dorpskern van Heerewaarden is een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig, waaronder het voormalige gemeentehuis uit 1891 annex polderhuis naast de kerk uit 1850. Het voormalige raadhuis is opgetrokken in een renaissancestijl met een trapgevel en heeft rijke gevelversieringen boven de kozijnen en lijstwerk. De authentieke bebouwing is voornamelijk gesitueerd aan de gebogen Hogestraat. Kenmerkend is ook de Noorderhoek, waar de bebouwing bestaat uit arbeiders- en visserwoningen, boerderijen en fabrikantenwoningen. Tussen het centrum en de Van Heemstraweg liggen de naoorlogse wijken, welke een scherp contrast vormen met het oude gedeelte. Omdat vooral de nieuwe bebouwing vanaf de doorgaande route waarneembaar is, liggen de cultuurhistorische waardevolle delen min of meer verborgen.

- 1 voormalige gemeentehuis
- 2 historische kaart 1906
- 3 Nederlands Hervormde kerk aan de Hogestraat





### Archeologie

Op de Archeologische Waarden Kaart van de provincie Gelderland worden de archeologische monumenten weergegeven. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden zijn de te verwachte en de archeologische waarden aangegeven. Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan is geen sprake van archeologische monumenten. Het gebied centraal gelegen in de strook tussen de Maas en de Waal heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op de stroomruggen en in de uiterwaarden is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde.

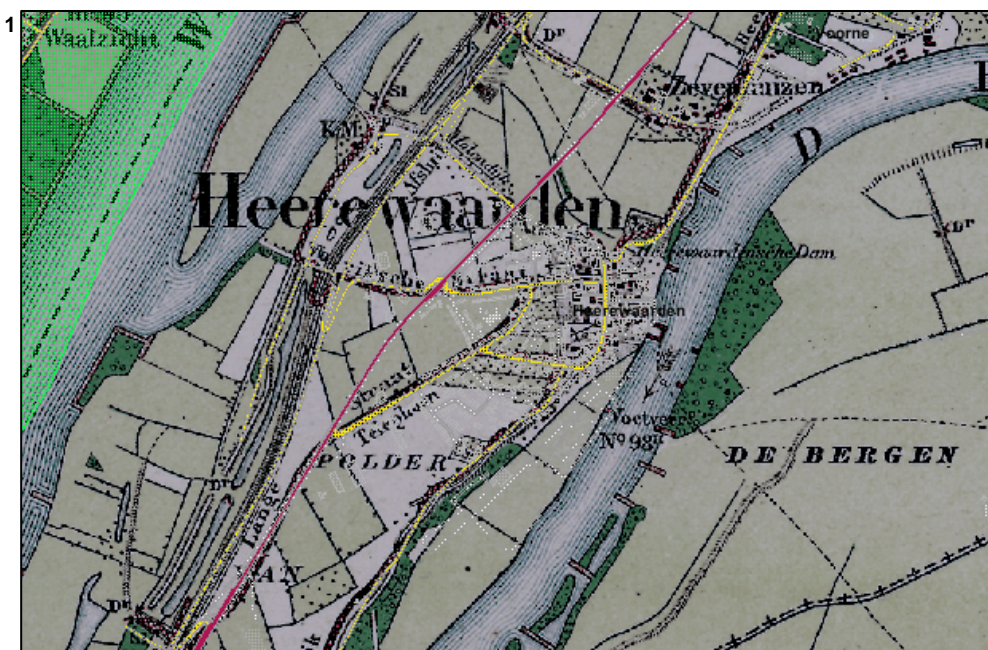
### Historisch(e) landschap en geografie

De huidige historisch-ruimtelijke structuur van Heerewaarden dateert van voor 1850, een groot gedeelte van de bebouwing van na die tijd. De structuur wordt bepaald door de Hogestraat en de Achterstraat/Maasdijk, gelegen op een opgehoogde oeverwal. Deze structuur is typerend voor een gestrekt dorp in het landschapstype rivierengebied, waarvan Heerewaarden deel uitmaakt.

Uniek aan Heerewaarden is dat de oeverwal geen dijkprofiel heeft gekregen en dat de relatie met de rivier is gelegd door middel van 4 naar de Maas aflopende stegen. Hierdoor bestaat een direct visueel en functioneel contact met de rivier.

- 1 Indicatieve Kaart  
Archeologische Waarden (bron: kaart  
cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)
- 2 legenda





Het historische stratenpatroon is vrijwel geheel nog intact en functioneert ook nu nog als voornaamste ontsluitingsstructuur. De oorspronkelijke lintbebouwing en eerste uitbreidingen volgen naast het historische stratenpatroon ook de historische percelering en verkaveling. Bij de latere grootschaliger uitbreidingen is de koppeling met de historische ondergrond in mindere mate aanwezig. In de potentiële uitbreidingsgebieden ten zuidwesten van de kern is de historische percelering nog grotendeels intact.

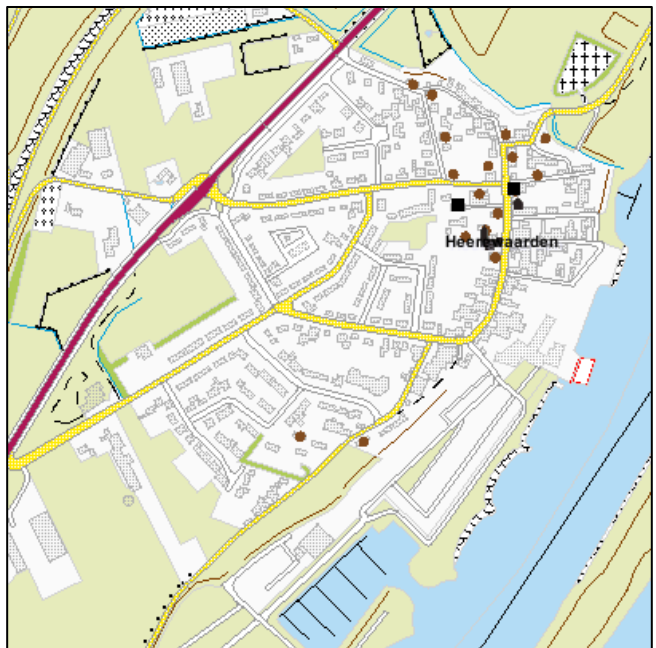
1 historische geografie  
(KICH)

### Historische bebouwing

Op veel plaatsen in Heerewaarden is de oorspronkelijke bebouwing nog (deels) aanwezig. De meest waardevolle gebouwen en andere bouwwerken zijn aangeduid als rijks- of gemeentelijk monument. In het mede daartoe strekkende Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn daarnaast nog diverse bouwwerken als historisch waardevol aangemerkt, zonder dat dit leidde tot een aanwijzing als gemeentelijk monument.







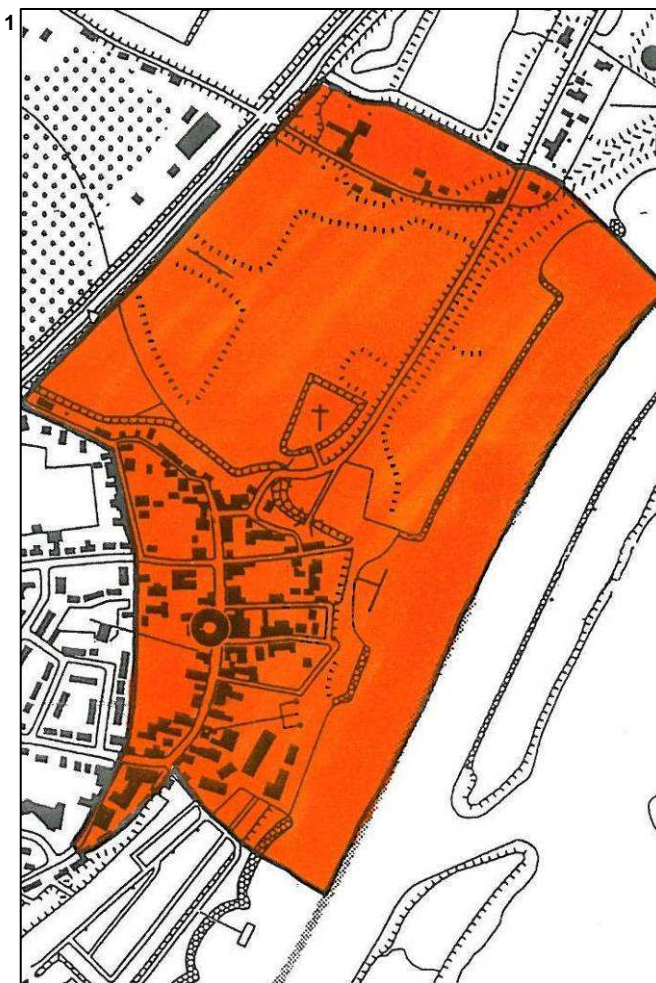
Op de Rijksmonumenten is het bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing. Voor de gemeentelijke monumenten geldt de gemeentelijke monumentenverordening. De overige bouwwerken genieten geen bijzondere bescherming.

### Beschermd dorpsgezicht

Een deel van het dorp Heerewaarden heeft een bijzondere historische waarde. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is ook de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie vloeit voort het voorgenomen besluit tot aanwijzing van Heerewaarden als beschermd dorpsgezicht. In de concept 'Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Heerewaarden gemeente Maasdriel (Gelderland) ex artikel 35 Monumentenwet 1988' (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, 2009) zijn de te beschermen waarden en de begrenzing nader omschreven. Tevens is daarin aangegeven dat ter effectuering van de aanwijzing ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan moet worden opgesteld.

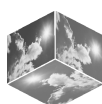
- 1 ligging Rijksmonumenten (zwart) en gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende objecten (bruin) (bron: KICH)
- 2 overzicht gemeentelijke monumenten





1 begrenzing  
beschermd dorpsgezicht

De waardering van het beschermd dorpsgezicht wordt in de toelichting als volgt omschreven. *Heerewaarden vormt een zeer bijzonder rivierdorp, gelegen tussen de Waal en de Maas. In beginsel is het dorp een representant van het twee-assige, gestrekte dorpsstype, kenmerkend voor het rivierengebied. Uniek is echter de ophoging van de Hogestraat, gelegen op de oeverwal, tot Maaswaterkering, zonder dat daarbij de straat een dijkprofiel heeft gekregen. Het dorp is daardoor geen dijkdorp geworden, maar heeft een structuur die vergelijkbaar is met een binnendijks gelegen, incompleet gestrekt drop. De stegen die vanaf de Hogestraat naar de Maas lopen, maken van Heerewaarden echter een duidelijk op de rivier betrokken dorp. Door de ophoging is er zicht vanaf de Hogestraat door de stegen op de rivier, maar op een heel andere manier dan in een dijkdorp waar het hoogteverschil tussen straat en rivier veel groter is. De combinatie van ophoging zonder dijkprofiel met de vier*



stegen is voor Nederland uniek en de hierin gelegen **historisch-stedenbouwkundige waarde** is de primaire reden voor de aanwijzing tot beschermd gezicht.

De ligging tussen twee rivieren en de daarmee samenhangende waterstaatkundige elementen, met name die van de vroegere overlaat, bepalen mede de bijzondere karakteristiek van Heerewaarden. De ruimtelijke samenhang tussen het dorp en de overlaat is groot en **structureel gaaf**. Ook hierin ligt een belangrijke **historisch-stedenbouwkundige waarde**, tevens is er sprake van een specifiek **cultuurhistorische waarde** omdat aan dorp en overlaat een stuk waterstaatsgeschiedenis is af te lezen.

Opvallend is het rijke en veelzijdige bebouwingsbeeld in de dorpskern: aan de Hogestraat bevindt zich een groot aantal bijzondere panden, zoals de kerk, het gemeentehuis en de school, van veelal hoge **architectonische kwaliteit**. In het straatbeeld zijn diverse voor het rivierengebied kenmerkende bebouwingstypen aanwezig, waaronder T-boerderijen en enkele voornamelijk woonhuizen van steenfabrikanten.

De visserijactiviteiten vanaf de Middeleeuwen tot na de Tweede Wereldoorlog hebben geleid tot een ruimtelijke typologie, waarmee het dorp zich onderscheidt van andere rivierdorpen. Dit komt tot uitdrukking in de nederzetting van voormalige visserhuisjes aan de Noorderhoek en in de vier dwarsstraatjes, die vanaf de Hogestraat afdalen naar de Maas, waar de visserijactiviteiten geconcentreerd waren. De genoemde bebouwing is daarmee in zijn totaliteit van belang omdat die zowel het verleden van Heerewaarden als een dorp van vissers en landbouwers weerspiegelt, als de transformatie tot een dorp van steenfabrikanten en arbeiders rond de eeuwwisseling.



Met betrekking tot de structuur en openbare ruimte zijn van belang:

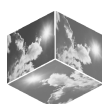
- de stedenbouwkundige structuur, bepaald door de twee parallelle assen Hogestraat en Achterdijk/Maasdijk, de naar de Maas aflopende dwarsstegen Oostenhoek, Maasstraat, Veerstraat en Steeg en de aansluitingen van de parallelle assen Achterstraat/Noorderhoek en Maasdijk/pad in verlengde Hogestraat;
- de herkenbaarheid van de Hogestraat als hoofdstraat met de belangrijkste gebouwen en openbare ruimte;
- de bestaande bebouwde en onbebouwde gebieden en het onderscheid in dichtheden daartussen;
- de bestaande inrichting van de openbare ruimte, inclusief de monumentale kastanjabomen op het schoolplein.

Met betrekking tot de bebouwing zijn van belang:

- het bebouwingsbeeld aan de Hogestraat, de vier straaies naar de Maas, de Noorderhoek en de Singel;
- de vluchtheuvel met monumentale bomen;
- de karakteristieke zichtlijnen door de dwarsstraten richting de Maas en omgekeerd richting de Hogestraat;
- de agrarische bebouwing aan de Maasdijk.

Met betrekking tot het cultuurlandschap zijn van belang:

- de hoogteverschillen, inclusief karakteristieke steilrand achter de Noorderhoek en de Singel;
- de begraafplaats met baarhuisjes en monumentale bomen, verhoogd gelegen in de vroegere overlaat;
- de zichtlijnen vanaf de Maasdijk naar de Maas.



## Infrastructuur

### Ligging aan Maas en Waal

Heerewaarden is gelegen aan de Maas en de Waal, twee van de hoofdverbindingssassen over water in Nederland en als zodanig aangeduid als vaarwegklasse V. Het plangebied valt deels binnen de conform de Richtlijn Vaarwegen 2005 rond de Maas en de Waal te hanteren zonerings. Deze zonerings bestaat uit 'oeverstroken', 'vrije ruimte' en een 'risicocontour'.



De oeverstroken dienen voor het instandhouden van de vaarweg en de oeverbescherming en maken als zodanig deel uit van de vaarweg. De vrije ruimte is een zone, die vrij is van bouwwerken, opgaande begroeiing en dergelijke, die het functioneren van de vaarweg in gevaar brengen. Het oprichten van bouwwerken is hier alleen mogelijk in overleg met de vaarwegbeheerder. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg leidt tot risico's voor de scheepsbemanningen en aanwonenden. Uit oogpunt van veiligheid van de aanwonenden is geen bebouwing toegestaan binnen de ter plaatse geldende risicocontouren.

De breedte van de oeverstrook en vrije ruimte bij vaarwegklasse V bedraagt 5, respectievelijk 20 m, gemeten vanuit de vaarwegbegrenzing (grens tussen het wateroppervlak en het talud bij de gebruikelijke waterstand).

De uiterwaarden langs de Maas worden begrensd door waterkeringen in de vorm van dijkeringen. Deze primaire waterkeringen zijn in beheer bij het Waterschap Rivierland. In het Beheersplan Primaire Waterkeringen is de visie van het waterschap op het dijkbeheer verwoord. Conform de Wet op de Waterkering geldt een invloedzone rond de dijkeringen. Deze bestaat uit een kernzone (bestaande uit de waterkering zelf en stroken met een breedte van 4 meter aan weerszijde) en een beschermingszone. In de beschermingszone worden beperkingen gesteld aan het gebruik van de gronden en het oprichten van bouwwerken.

1 Maas





De breedte van de beschermingszone is afhankelijk van de aanduiding van de waterkering, in dit geval een primaire waterkering categorie A. De breedte van de beschermingszone ligt ter hoogte van Heerewaarden tussen de 40 en 50 m.

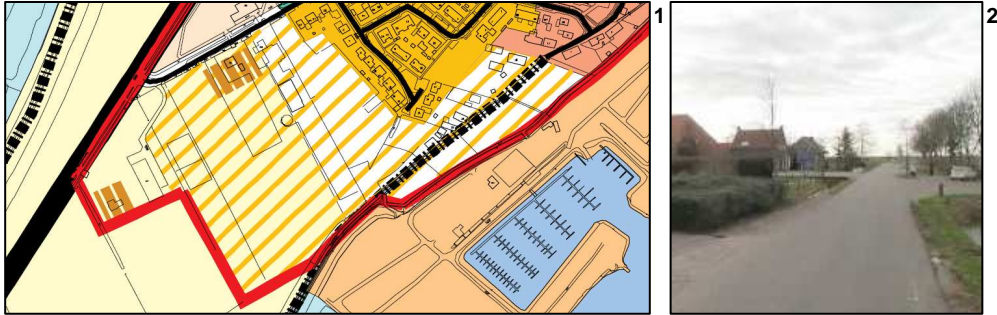
## Wegenstructuur

### Bestaande situatie

In het mobiliteitsplan Maasdriel is ondermeer de categorisering van wegen in de gemeente opgenomen. Heerewaarden heeft gezien het kleinschalige karakter van de kern geen gestructureerde wegenopzet binnen de bebouwde kom. Hier liggen alleen erftoegangswegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/h en ter hoogte van de Maasdijk 60 km/h. De erftoegangswegen zijn gekoppeld aan de Van Heemstraweg (N322), welke een gebiedsontsluitingsweg is met vooral een verkeersfunctie. De erftoegangswegen hebben met name een verblijffunctie en in mindere mate een verkeersfunctie. De Van Heemstraweg is de hoofdverbinding tussen de Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal, waarop een maximum toegestane snelheid van 80 km/h geldt.

- 1 aansluiting Variksestraat op Van Heemstraweg
- 2 hoofdwegenstructuur  
(bron: mobiliteitsplan Maasdriel)
- 3 legenda





### Toekomstige ontwikkelingen

In de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2015 is ten zuidwesten van de kern Heerewaarden toekomstig woongebied aangeduid. Op termijn wordt de ontwikkeling van deze gebieden noodzakelijk geacht om in de woningbehoefte van Heerewaarden te kunnen blijven voorzien. Vooralsnog is hiervoor echter nog geen concrete planvorming.

De genoemde ontwikkeling zal de nodige extra verkeersbewegingen met zich meebrengen, die mogelijk niet meer over de bestaande wegenstructuur van de kern kunnen worden afgewikkeld. Aanpassing van de bestaande wegen wordt dan noodzakelijk, met name de Maasdijk, de Langestraat en de aansluiting daarvan op de Van Heemstraweg.

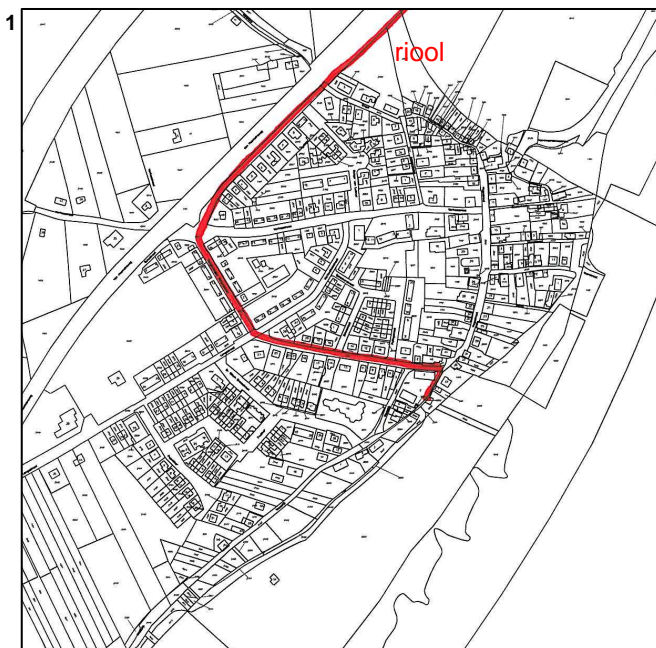
### Parkeervoorzieningen

In het centrum van Heerewaarden worden op dit moment geen parkeerproblemen ervaren, er is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Eventuele nieuwe ontwikkelingen leiden mogelijk tot een verhoging van de parkeerdruk. Teneinde dit tegen te gaan, dienen parkeeroplossingen bij dergelijke nieuwe ontwikkelingen integraal onderdeel uit te maken van de planvorming.

In het mobiliteitsplan Maasdriel wordt verwacht dat het autobezit en -gebruik de komende jaren verder zal toenemen. Het verhogen van de parkeernormen voor wonen (en tegelijkertijd meer parkeerplaatsen aan te leggen), zal voor Heerewaarden volstaan om verhoging van de parkeerdruk te voorkomen. In het dorp zijn immers geen (grootschalige) winkelvoorzieningen aanwezig.

- 1 toekomstig woongebied, de invulling hiervan kan gevolgen hebben voor de huidige wegenstructuur (bron: Structuurvisie-Plus)
- 2 Langestraat richting Van Heemstraweg





### Kabels en leidingen

Teneinde een overzicht te verkrijgen van de aanwezige kabels en leidingen, zijn de desbetreffende instanties gevraagd hun belangen kenbaar te maken. Uit de aldus verkregen informatie blijkt dat de volgende hoofdleiding aanwezig is, die bijzondere bescherming in het bestemmingsplan behoeft:

- Waterschap Rivierenland: rioolwaterpersleidingen. Aan weerszijden van deze leidingen dient een bebouwingsvrije zone van 2 m in acht te worden genomen. Daarnaast is aan de Maasdijk een rioolgemaal gelegen.

1 ligging rioolwaterpersleiding

Waterschap Rivierenland (riool)

Blijkens de informatie is Heerewaarden verder op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven.

De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de behorende instantie en bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd.





Bij de voorbereiding van nieuwbouwprojecten zal met de ligging van kabels en leidingstroken nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden.

### **Straalpaden**

Straalpaden zijn boven Heerewaarden niet aanwezig, er gelden wat dat betreft derhalve geen beperkingen aan de hoogten van bouwwerken.

### **Overige infrastructuur**

Over Heerewaarden is een militair laagvlieggebied gelegen. Voor de kern, gelegen op 5 à 7 m boven N.A.P. hoogte heeft dit verder geen consequenties.

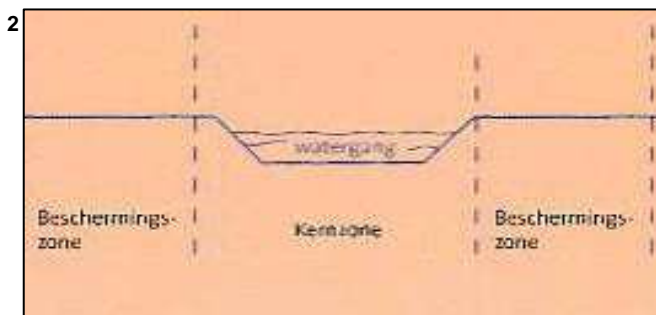
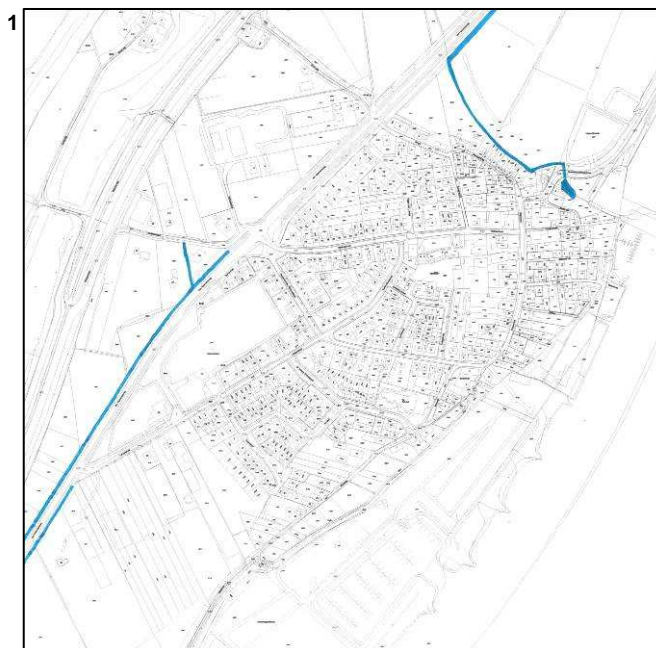
Ook ligt het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel over het grootste deel van Heerewaarden. Het ruimtegebruik binnen dit gebied wordt in die zin beperkt dat bouwwerken en gebouwen hoger dan 65 m boven N.A.P. hoogte door het Ministerie van Defensie moeten worden doorgerekend op de mate van radarverstoring alvorens met de bouwwerken of gebouwen kan worden ingestemd. Voor Heerewaarden heeft ook deze beperking geen consequenties.

### **Watergangen**

Aan de noordzijde van de kern Heerewaarden en langs de Van Heemstraweg zijn diverse watergangen aanwezig. Conform opgave van het Waterschap Rivierenland betreft dit A-, B- en C-watergangen. A-watergangen verzorgen de aan- en afvoer van het water in het gebied. Het waterschap beheert en onderhoudt de A-watergangen. Rond deze watergangen geldt een beschermingszone, onder andere voor het uitvoeren van onderhoud, van doorgaans 4 m uit de insteek.

In het Waterplan en het Gemeentelijk RioleringsPlan van de gemeente Maasdriel worden de doelstellingen met betrekking tot water(gangen) vastgelegd. Concreet voor Heerewaarden zijn deze gericht op het afkoppelen van het schone hemelwater, dat afstroomt van verhard oppervlak, van het vuilwaterriool.





- 1 ligging watergangen  
Waterschap Rivierenland  
(bron: leggerkaart Bommelerwaard waterschap Rivierenland)
- 2 doorsnede watergang

Conform het Waterplan Bommelerwaard is rond Heerewaarden sprake van de ambitie om de kribvakken en uiterwaarden van de Maas en de Waal te verlagen. Als gevolg hiervan krijgen de rivieren meer ruimte, waardoor bij hoge rivierwaterstanden het waterpeil in de rivieren omlaag gaat.

### Waterkering

Een belangrijke taak van het waterschap is de zorg voor de functie van waterkeringen en daarmee voor de veiligheid van het gehele beheergebied. Het waterschap geeft daarbij ook uitvoering aan wet- en regelgeving van rijk en provincies. De waterkeringen hebben vaak een bovenregionaal belang. Heerewaarden is gelegen tussen de Maasbanddijk en de Waalbanddijk. Deze dijken zijn primaire waterkeringen en worden beheerd en onderhouden door Waterschap Rivierenland. Een primaire waterkering kent een kern- en beschermingszone gericht op het beheer en onderhoud van de waterkering.



De Keur van het waterschap geeft aan welke beperkingen en verboden er op en rond de waterkering gelden. Zo is het onder meer verboden om binnen de kernzone en beschermingszone van de waterkering activiteiten te verrichten, zoals het spitten en graven, slepen, houden van dieren, leggen van drainage, oprichten van bouwwerken aanbrengen van opgaande houtbeplantingen. Tevens geeft de Keur aan welke zaken moeten worden gedoogd en welke geboden moeten worden gevolgd.

Van de gestelde verboden kan door het waterschap ontheffing worden verleend. Eventuele ontheffingen worden alleen verleend als waterstaatkundige belangen niet in het gedrang komen. De uitgangspunten die hierbij worden gehanteerd zijn vastgelegd in beleidsregels.





### Ruimtelijke opbouw

Heerewaarden is opgebouwd rond de noord-zuidgerichte lintbebouwingsstructuur aan de Hogestraat en in minder mate de parallel daaraan lopende Achterstraat en Maasdijk. Ook aan de haaks op de Hogestraat gelegen zijwegen is bebouwing ontstaan die onderdeel uitmaakt van de historische structuur. Andere wegen, zoals de Langestraat en de Variksestraat, bleven grotendeels onbebouwd en hadden voornamelijk een ontsluitende en verbindende functie.

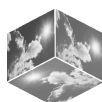
Ten oosten van de kern is later de Van Heemstraweg aangelegd als nieuwe regionale ontsluitings- en verbindingsweg. Het gebied tussen deze weg en de historische kern is stapsgewijs ingevuld met woonwijken, het sportpark en enkele voorzieningen. De oorspronkelijke wegenstructuur is echter nog steeds herkenbaar.

Het centrum van Heerewaarden ligt van oudsher rond het centrale gedeelte van de Hogestraat. Hier zijn ook de kerk en het voormalige raadhuis gelegen.

### Bebouwing en beeldkwaliteit

De Hogestraat met de daarop uitkomende zijstraten, de Noorderhoek en de Maasdijk zijn de meest opvallende historische lijnen, die nog duidelijk herkenbaar zijn. Hier is sprake van een afwisseling van vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing en liggen ook de meeste monumenten. Kenmerkend is de afwisseling tussen woonbebouwing, agrarische bebouwing en kleinschalige bedrijfsbebouwing. Het oorspronkelijke straatbeeld is nog grotendeels waarneembaar, op sommige plekken is door de latere verdichtingen met voornamelijk vrijstaande woningen een meer wisselend straatbeeld ontstaan.

- 1 bebouwing aan de Hogestraat
- 2 idem
- 3 voormalige brandweerkazerne



Een bijzonder element op de hoek van de Hogestraat en de Variksestraat wordt gevormd door de vluchtheuvel, waar later deels een school op is gebouwd. De verhoogd liggende vluchtheuvel is echter nog duidelijk herkenbaar, mede door de monumentale kastanjabomen die de heuvel omlijsten.



Een opvallend en bijzonder kenmerk van Heerewaarden bestaat uit de smalle straten die vanaf de Hogestraat af dalen naar de Maas. Hier staan kleinschalige, voormalige vissershuisen. De gebouwen aan de Hogestraat zijn imposanter en bestaan uit afwisselend oude T-boerderijen, voornamelijk 19<sup>e</sup> eeuwse woonhuizen en maatschappelijke gebouwen zoals de kerk en het voormalige gemeentehuis.



De relatief brede Hogestraat gaat aan de noordzijde abrupt over in de Noorderhoek, gelegen op de overgang van de oeverwal naar de dijk van de Polder van Heerewaarden. Aan weerszijde van deze weg staan kleine voormalige arbeiders- en visserswoningen, zonder eenduidige rooilijn, de meeste niet hoger dan 1 bouwlaag met kap. Langs de Maasdijk is aan de bebouwing het agrarische verleden van dit deel van Heerewaarden nog te zien.

Na de Tweede Wereldoorlog werd begonnen met de aanleg van planmatige nieuwe woongebieden ten westen en zuidwesten van de bestaande historische bebouwing. De eerste nieuwbouw is gelegen in de driehoek Variksestraat-Burgemeester Woltersstraat-Korte Valksestraat en de omgeving daarvan. De woningen bestaan voornamelijk uit halfvrijstaande en aaneengesloten bebouwing in 1 en 2 bouwlagen. Daarnaast komen sporadisch vrijstaande woningen voor. Op het binnenterrein van de driehoek Variksestraat-Burgemeester Woltersstraat-Korte Valksestraat zijn garageboxen en een autohandel gelegen. De straatprofielen zijn merendeels voldoende ruim, er zijn behoudens langs de weg staande bomen en smalle groenstroken echter geen groenvoorzieningen aanwezig. Delen van de bebouwing komen in de nabije toekomst in aanmerking voor herstructurering.

- 1 vluchtheuvel met school
- 2 bebouwing aan de Variksestraat





Een tweede gebied met planmatige woningbouw is gelegen aan de Secretaris Janssenstraat, de Palingstraat, de Schokkerstraat en de Zalmstraat. Aan de secretaris Janssenstraat staan voornamelijk vrijstaande woningen in 1 bouwlaag. Aan de Palingstraat, de Schokkerstraat en de Zalmstraat is voornamelijk aaneengesloten woningbouw gelegen in 1 tot 2 bouwlagen. Tevens liggen hier enkele garageboxen. De straatprofielen zijn voldoende breed om aan de verkeersfunctie te kunnen voldoen, behalve die van de Secretaris Janssenstraat, die als smal te typeren valt. Langs de wegen staan op enkele plekken verspreid bomen. Behalve het speelterrein achter de Schokkerstraat is er geen openbaar groen van enige omvang aanwezig.

Een laatste grootschalige nieuwbouwwitbreiding bestaat uit de woonwijk gelegen in het meest zuidelijke gedeelte van Heerewaarden. De belangrijkste straten in deze wijk zijn de Dr. Willem Dreesstraat, de Peerakker en de Fruithof. De woningbouw bestaat afwisselend uit vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten huizen in 1 tot 2 bouwlagen. De straten zijn ruim opgezet en op de meeste plaatsen voorzien van bomenrijen en/of groenstroken. Verder zijn er geen groenvoorzieningen in de buurt gelegen.

Onbebouwd gebleven plekken tussen de genoemde uitbreidingswijken zijn later geleidelijk aan opgevuld met woningbouw. Ten zuiden, zuidwesten en zuidoosten van de woongebieden bevindt zich slechts sporadische bebouwing in de vorm van (agrarische) bedrijven, de gebouwen bij de sportvelden en het bezoekerscentrum 'De Grote Rivieren'.

1 profiel Palingstraat

2 Peerakker



## Functionele structuur

### Wonen

#### Woonfunctie overheerst

De woonfunctie is in Heerewaarden de overheersende functie. Toch komen ook andere functies voor, zoals (agrarische) bedrijven, winkels en voorzieningen. Deze functies zijn met name terug te vinden in de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Hogestraat en de daaraan gelegen zijstraten. Ook langs de Langestraat komen enkele niet-woonfuncties voor.

De kern Heerewaarden telt momenteel (per 1 januari 2008) 1466 inwoners. In Heerewaarden is in het afgelopen decennium slechts een incidentele woning gebouwd. Thans vinden op incidentele locaties (ver)bouwactiviteiten plaats. In de toekomst staan er grotere uitbreidingsplannen op de agenda aan de zuidwestzijde van de huidige kern.

#### Bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad van Heerewaarden is ca. 535 woningen groot (peildatum 31 december 2007). Nieuwbouw zal hier de komende 10 jaar naar verwachting 4 % aan toevoegen. Het huidige woningaanbod bestaat uit 58% koopwoningen, 28% huurwoningen en 14% particuliere huurwoningen. Uit het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland blijkt dat er de komende jaren een behoefte is aan 35% huurwoningen en geen behoefte aan appartementen.

### Voorzieningen

De winkelactiviteiten in het centrum van Heerewaarden nemen reeds jaren af. Winkels voor dagelijkse voorzieningen zijn niet of nauwelijks nog aanwezig in het dorp na de sloop van de voormalige (in 2007 afgebrande) supermarkt aan de Hogestraat 31.

Horecavoorzieningen zijn aanwezig aan de Hogestraat en aan de Veerstraat. Dienstverlening en detailhandel zijn verspreid aanwezig in het gebied met gemengde functies aan de Hogestraat en de daaraan gelegen zijstraten. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen liggen merendeels in of in de nabijheid van de historische kern. Een uitzondering daarbij is het bezoekerscentrum 'De Grote Rivieren', dat geheel ten zuidoosten van de sportvelden is gelegen.



1



2



3

- 1 woningen Noorderhoek
- 2 woningen Burgemeester Woltersstraat
- 3 woningen Peerakker





### **(Agrarische) bedrijven en werken**

De bedrijvigheid in Heerewaarden en omgeving is medeels gelegen op de bedrijventerreinen De Hogewaard, De Voren, Langestraat West 1 en het bedrijventerrein annex de scheepswerf van Sepers aan de Maas. De bedrijventerreinen De Hogewaard en De Voren zijn ruim buiten de kern Heerewaarden en het plangebied gelegen. Bedrijventerrein Langestraat West 1 ligt net buiten het plangebied. Het bedrijventerrein van Sepers ligt ingeklemd tussen de kern en de Maas en alleen het kantoorgedeelte van het bedrijf valt binnen het plangebied.



Naast de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen komt ook verspreide (agrarische) bedrijvigheid in de kern voor. Het enige binnen het plangebied nog aanwezige agrarische bedrijf is een intensieve veehouderij, gelegen aan de Langestraat.



### **Groen-, speel- en sportvoorzieningen**

Ten behoeve van de inwoners van Heerewaarden zijn diverse groen- en speelvoorzieningen, alsmede sportvoorzieningen gerealiseerd. De meest omvangrijke groenvoorziening is gelegen in de randzones tussen de Van Heemstraweg, de sportvelden en het bezoekerscentrum 'De Grote Rivieren' aan de Langestraat. Verspreid in de woongebieden komt snippergroen voor, verder liggen enkele groengebieden in de overgangszone tussen de dijk en de uiterwaarden van de Maas.

In Heerewaarden is één centrale speelvoorziening aanwezig, gelegen op de hoek van de Schokkerstraat en Palingstraat. De sportvoorzieningen bestaan uit sportpark 'De Buke', gesitueerd aan de Langestraat. Gerelateerd aan de Maas ligt tussen de kern van Heerewaarden en de Maas een aantal (mede) op recreanten gerichte voorzieningen. Er is sprake van een jachthaven en een camping in de strook langs de Maas, aan de overzijde van de rivier ligt recreatieplas De Lithse Ham.

- 1 agrarisch bedrijf aan de Langestraat
- 2 speelterrein op de hoek Schokkerstraat en Palingstraat
- 3 sportpark De Buke aan de Langestraat





## Streefbeeld



### Kwaliteiten en visie

#### Ruimtelijke kwaliteiten

Heerewaarden heeft zich als een compacte kern kunnen ontwikkelen door de ligging ingeklemd tussen de Maasdijk, de Van Heemstraweg en de steilrand aan de noordzijde. Enkel aan de zuidwestzijde bestaat geen duidelijke afbakening van de kern. De historische kern wordt met de uitbreidingswijken verbonden door de Varksestraat en de Secretaris Janssenstraat.

De Hogestraat vormt het centrum van de kern Heerewaarden, zowel ruimtelijk als economisch. Hier is het eenvoudiger om bestemmingen onderling uit te wisselen. Deze dynamiek en flexibiliteit draagt bij aan het versterken van de centrale functie van de Hogestraat. Door de ligging van Heerewaarden in de smalle strook land tussen de Maas en de Waal is het dorp gesitueerd in een waterrijke omgeving. In het omliggende buitengebied zijn daarnaast ook diverse recreatieplassen met jachthavens gelegen.

#### Functionele kwaliteiten

Heerewaarden betreft een kleinere kern met grotendeels een woonfunctie. Door de ligging van het dorp tussen Waal en Maas is het dorp gesitueerd in een waterrijke omgeving. Het buitendijks gelegen gebied heeft daarvoor ter plaatse een grote (water gerelateerde) recreatieve waarde. In het oudere deel van Heerewaarden is sprake van historisch waardevolle bebouwing met van oudsher een mengeling aan functies. Via de Van Heemstraweg (N322) is Heerewaarden direct aangesloten op de provinciale wegenstructuur.

1 ruimte voor uitbreiding ten zuiden van Heerewaarden



## Visie

Handhaving van de, met name cultuurhistorische, kwaliteiten in het gebied met de oorspronkelijke bebouwing is het uitgangspunt. Daarnaast kunnen hier de voor het goed functioneren van het dorp noodzakelijke essentiële voorzieningen worden samengebracht, voor zover dit niet reeds het geval is. Verbetering van de relatie met de Maas is daarbij eveneens na te streven.

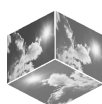
Uitbreiding van de woonfunctie binnen het bestaand bebouwd gebied of aansluitend aan de zuidwestzijde is mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de bestaande landschappelijke karakteristiek en wateraspecten (opvang schoon hemelwater binnen bebouwd gebied).

Bij eventuele toekomstige invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden vraagt de ontsluitingsstructuur nadere aandacht. Opwaardering van de capaciteit van de huidige hoofdontsluitingswegen wordt dan noodzakelijk.

Afgeronde planvorming voor de ontwikkeling van de hiervoor behandelde ontwikkelingsmogelijkheden ontbreekt vooralsnog. In het plan wordt derhalve de bestaande situatie geregeld, aangevuld met woningbouwplannen waarvoor de planvorming reeds is afgerond en door middel van een eigen procedure is vastgelegd. Daarbij gaat het om de uitbreiding aan de Maasdijk.

## **Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden**

De rode contour, zoals die in de StructuurvisiePlus om Heerewaarden getrokken is, laat de nodige ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen de kern bestaan plannen voor het herontwikkelen van de driehoek Variksestraat-Burgemeester Woltersstraat-Korte Valksestraat.



Naast de genoemde herstructureringslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied, is de ruimte aanwezig voor uitbreiding aan de zuidoost- en zuidwestzijde van de kern. Aan de zuidoostzijde langs de Maasdijk bestaat reeds een uitbreidingsplan voor dijkwoningen. In het overwegend agrarische gebied ten zuiden van de kern kan een nieuwe wijk worden gerealiseerd. Voorwaarde daarbij is dat de (agrarische) bedrijfsactiviteiten in dit gebied worden beëindigd dan wel worden afgeschermd.



1

De plannen voor de meeste van deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn nog niet dermate concreet, dat deze reeds in dit bestemmingsplan vervat kunnen worden. Er is nog sprake van zoekgebieden. Enkel de in het bestemmingsplan 'Maasdijk' opgenomen ontwikkelingen kunnen wel worden opgenomen in dit bestemmingsplan.



2

### Streefbeeld Heerewaarden

#### Wonen

Door de vergrijzing van de bevolking kan een zekere prioriteit aan woningen voor deze doelgroep worden toegekend, bovendien zal de huisvesting van ouderen ook deels moeten worden gezocht in aanpassingen van de bestaande voorraad.



3

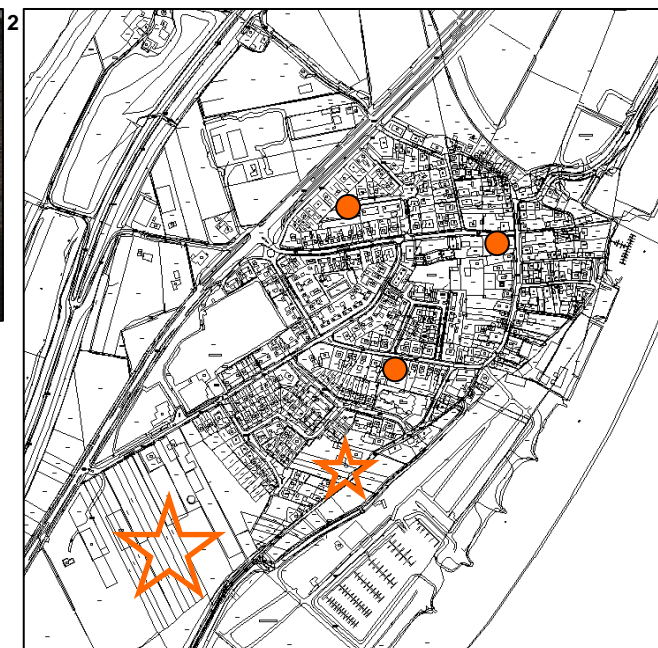
De overwegend voorkomende eengezinswoningen zijn door de aanwezigheid van een trap minder geschikt voor huisvesting van ouderen. Aanpassingen zijn mogelijk binnen het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Verder kan hierin voorzien worden door het opplussen van woningen, waarbij bescheiden aanpassingen in de woning of directe woonomgeving de woning beter toegen doorgankelijk maken. Met name woningen die vanwege hun ligging (nabij voorzieningen) en bouwvorm (gelijkvloers) al in redelijke mate geschikt zijn voor ouderen, kunnen op deze manier worden aangepast.

Wonen blijft de belangrijkste functie in Heerewaarden. De woonfunctie kan desgewenst gecombineerd worden met beroep en bedrijf aan huis, mits dit ruimtelijke aanvaardbaar is en voldaan kan worden aan de voorwaarden op het gebied van milieu.

- 1 woningvoorraad  
Heerewaarden
- 2 idem
- 3 idem





### Inbreiding

Binnen het contourenbeleid gaat inbreiden voor uitbreiden. Er zijn incidentele inbreidingsmogelijkheden voor maximaal 4 woningen binnen de rode contour. De ontwikkelingskansen daarvan hangen volledig af van particulier initiatief. Incidentele woningbouw is aanstaande op in ieder geval de volgende en mogelijk meer locaties:

- Secretaris Janssenstraat 13: 1 seniorenwoning (huur) en 2 koopwoningen (ter vervanging 1 te slopen leegstaande woning);
- Variksestraat 1 en 1a: 2 koopappartementen met atelier in voormalige brandweerkazerne.

- 1 inbreiding voormalige brandweerkazerne Variksestraat
- 2 woningbouwlocaties



Ten behoeve van toekomstige woningbouwinitiatieven in het bebouwd gebied wordt in het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Ontheffing kan worden verleend voor het toevoegen van woningen aan bestaand woongebied.





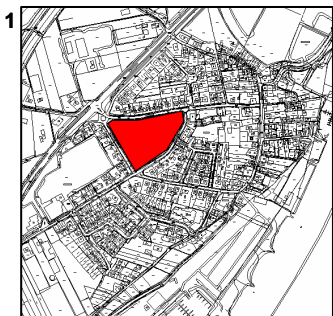
#### *Uitbreiding binnen de rode contour*

In 2006 is het bestemmingsplan 'Maasdijk' onherroepelijk geworden. Aan de Maasdijk en de Fruithof worden in dat plan ongeveer 20 woningen gebouwd als uitbreiding van de bestaande kern Heerewaarden. Bij het vastleggen van de rode contouren is de mogelijkheid tot woningbouw op deze locatie reeds meegenomen. Deels wordt het plangebied reeds volledig omsloten door stedelijke functies en is in feite sprake van inbreiding. Het gaat om 7 woningen, te realiseren aan de Fruithof.

Voor het overige deel van het plangebied geldt dat het gaat om een uitbreidingslocatie. Aan de Maasdijk zijn ongeveer 13 woningen gepland. Teneinde de nieuwe woningen goed te ontsluiten wordt tussen de Peerakker en de Fruithof het bestaande voetpad verbreed tot doorgang voor gemotoriseerd verkeer. De Maasdijk wordt ter hoogte van de daaraan gelegen woningen verbreed aan de zuidoostzijde. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

1 toekomstige woningbouw aan de Maasdijk (bron: bestemmingsplan Maasdijk BRO)





### *Herstructureringslocaties*

Heerewaarden beschikt over ten minste één potentiële herstructureringslocatie, namelijk de driehoek Variksestraat-Burgemeester Woltersstraat-Korte Valksestraat. Op deze locatie is sprake van een kwalitatief mindere woonomgeving, in combinatie met een eenzijdig woningaanbod en (deels) verouderde, niet meer aan de huidige eisen voldoende woningen.



Vanaf 2012/2013 en dus binnen de planperiode zal worden overgegaan tot het slopen van de huidige woningen en het vervangen daarvan door nieuwbouw. Deze kan bestaan uit ofwel volledige woningbouw ofwel uit een gemengd bouwprogramma. De woonfunctie van deze locatie blijft ongeacht welke keuze wordt gemaakt (deels) behouden.

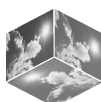
Daar concrete planvorming voor deze herstructurering ontbreekt, wordt voornamelijk de huidige situatie vastgelegd. Daarenboven wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, die herstructurering in de nabije toekomst wel mogelijk maakt.

### *Mantelzorgvoorzieningen*

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen wordt zonder meer toegelaten, voor zover dit plaats vindt binnen de eigenlijke woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen. Noch het volkshuisvestingsbeleid, noch de regelgeving op dit gebied stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (3-generatiegezin mogelijk) of verzet zich tegen de realisering van meerdere voorzieningen (badkamers, keukens) binnen een woning.

Mantelzorgvoorzieningen binnen vrijstaande bijgebouwen worden niet toegestaan. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog, dat een tijdelijk karakter niet aannemelijk is. Op het moment dat de zorg niet meer nodig is, bestaat het risico dat het bijgebouw gebruikt gaat worden als een kleine zelfstandige woning. Wel toegestaan wordt de realisering van een mantelzorgvoorziening in een tijdelijke woonunit, echter alleen zolang de zorg nodig is. Vanuit de markt wordt inmiddels de mogelijkheid geboden tot plaatsing van mobiele, tijdelijke woonunits (portacabins, containers) bij de woning.

- 1 potentiële herstructureringslocatie
- 2 seniorenwoningen Palingstraat



### Huisvesting tijdelijke werknemers

Intensieve huisvesting van tijdelijke werknemers vindt op dit moment alleen plaats buiten de kern van Heerewaarden, en derhalve buiten het plangebied. Eventuele mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke werknemers binnen de kern worden alleen geboden wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- huisvesting is noodzakelijk voor ter plaatse werkzame tijdelijke werknemers;
- de huisvesting vindt uitsluitend plaats op eigen terrein bij het bedrijf binnen de bedrijfswoning van de eigenaar/hoofdbewoner;
- het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers gaat de capaciteit van de bedrijfswoning conform de geldende regelgeving niet te boven;
- de huisvesting heeft of kan geen onevenredige toename van de omgevingseffecten tot gevolg hebben c.q. bestaande waarden en belangen worden of kunnen niet onevenredig worden aangetast;
- er ontstaat of er kan geen dusdanige verkeersaan-trekkende werking ontstaan, dat verkeersoverlast optreedt, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichten/aanleggen van wegen en/of parkeervoorzieningen buiten het terrein van het bedrijf) noodzakelijk wordt;
- de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving wordt of kan niet onevenredig worden aangetast.



1



2

Regionaal wordt gestreefd naar een overkoepelend beleid, dat zich niet beperkt tot bebouwde gebieden, maar ook het buitengebied.

- 1 café-cafeteria aan de Hogestraat
- 2 wijkgebouw aan de Kortevalksestraat

### Voorzieningen

Teneinde het vestigen van nieuwe voorzieningen in de dorpskern aan de Hogestraat te stimuleren en om functie-uitwisseling daar eenvoudiger te maken, krijgt de betreffende bebouwing aldaar een gemengde bestemming. Daarbij moet worden vastgelegd welke functies binnen de dorpskern een plaats kunnen krijgen en welke onderlinge uitwisselingsmogelijkheden geboden moeten worden.





Teneinde het verlies van winkels te compenseren, bestaat de mogelijkheid om dorpsvoorzieningen ten behoeve van de leefbaarheid te realiseren, zoals bijvoorbeeld een weekmarkt. Een combinatie met andere (ambulante) functies kan bijdragen de markt rendabel te houden.

De mogelijkheid bestaat om de basisschool ook voor andere maatschappelijke functies te benutten (brede school). Ook kunnen verschillende functies worden geclusterd op één locatie, zoals in het dorps huis, of in een nieuw op te richten multifunctioneel centrum.

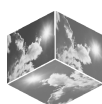
### (Agrarische) bedrijven en werken

Het bedrijventerrein annex de scheepswerf van Sepers is in beginsel niet zeer grootschalig van opzet, echter door de aard van de bedrijvigheid en de ligging direct naast de historische kern wordt dit in ruimtelijke zin wel zo ervaren. Bovendien wordt door de ligging van het terrein tussen de historische kern en de Maas het contact tussen de kern en de rivier beperkt. In de loop der jaren is het oppervlak van het terrein geleidelijk aan gegroeid door het in beslag nemen van aangrenzende terreinen. Uitbreiding van de bedrijvigheid op de huidige locatie wordt ongewenst geacht, verplaatsing van het bedrijf naar een locatie elders in de gemeente behoort tot de mogelijkheden.

1 ligging dorpskern



Met het oog op de uitbreiding van Heerewaarden aan de zuidwestzijde van de kern, wordt handhaving laat staan uitbreiding van de agrarische activiteit hier op termijn niet wenselijk geacht. In het aangrenzende buitengebied rondom Heerewaarden hebben zich vanuit het verleden de nodige agrarische bedrijven ontwikkeld. In het kader van het bestemmingsplan buitengebied zijn deze recent van een actuele bestemmingsregeling voorzien. Voorts is er geen aanleiding hierin verandering te brengen. De ontwikkeling van woningbouw aan de zuidwestzijde van Heerewaarden zal evenmin effect hebben op de buiten het plangebied gelegen agrarische bedrijven.







## Groen en speelvoorzieningen

### *Recreatieve voorzieningen*

De recreatieve voorzieningen liggen allen buiten het plangebied en behoeven thans geen verdere regeling, maar bepalen wel mede de kwaliteiten van Heerewaarden.

### *Toekomst sportpark*

Het sportpark zal gedurende de planperiode (10 jaar) de huidige functie behouden. Uitbreiding en vervanging van de huidige accommodaties op het terrein, binnen de kaders van het bestemmingsplan, behoort op zowel de korte als lange termijn tot de mogelijkheden. Concrete planvorming hiervoor ontbreekt echter vooralsnog.

### *Groen- en speelvoorzieningen*

Qua groen- en speelvoorzieningen wordt gestreefd naar het behouden en verder faciliteren van de centrale speelvoorziening op de hoek Schokkerstraat en Palingstraat. Deze voorziening is met name bedoeld voor jeugd tot 12 jaar. In samenhang met het ontwikkelen van woningbouw op de plaats van de voormalige gemeentewerf zal de speelplek worden opgeknapt. Voor jongeren wordt de vraag naar voorzieningen opgenomen in het onderzoek naar een multifunctionele accommodatie.

- 1 ligging begraafplaats
- ligging
- sportpark

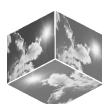


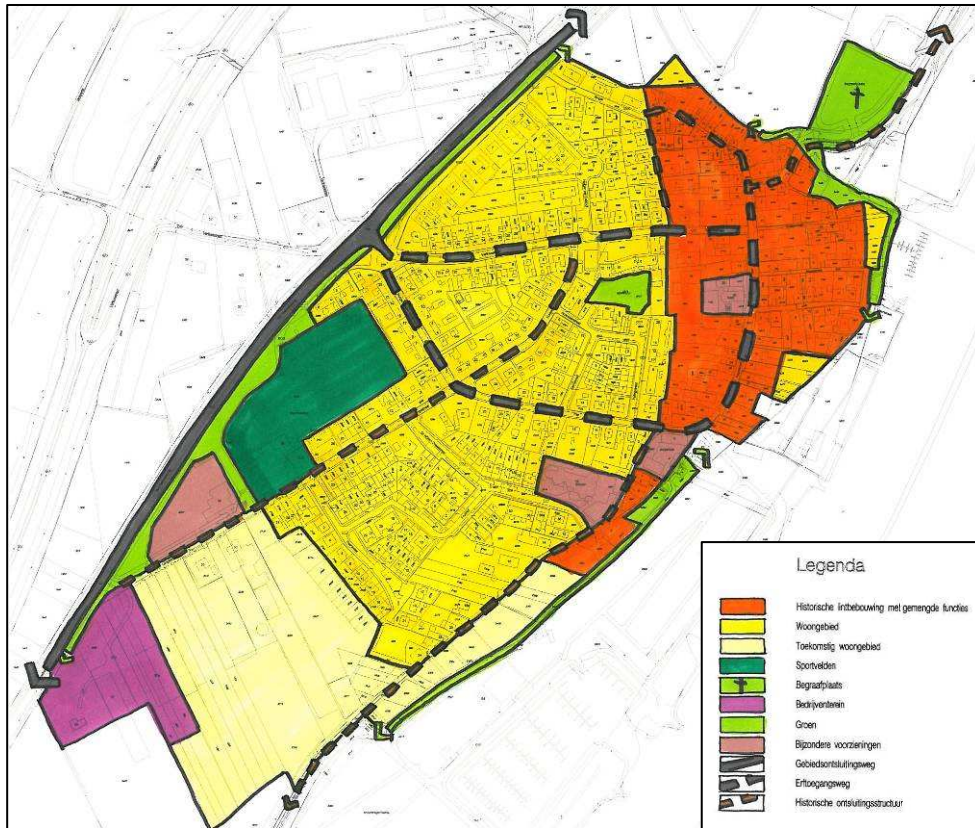
### ***Begraafplaats***

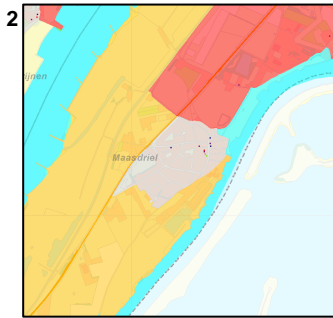
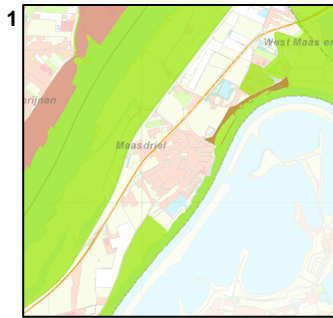
Een bijzondere groene ruimte betreft de verhoogd liggende begraafplaats aan de Heerewaardenseweg. Deze begraafplaats functioneert naar behoren, er bestaan geen plannen voor uitbreiding of verplaatsing.

### **Streefbeeldkaart**

Het geschetste streefbeeld voor Heerewaarden is vervat in een streefbeeldkaart (zie volgende pagina). Op het kaartbeeld is de zien dat de historische structuur gelegen is langs de Hogestraat, de Noorderhoek en de Maasdijk. Ten westen daarvan liggen de recentere woongebieden. Het streven is dit beeld van Heerewaarden voor ten minste de komende 10 jaar te behouden en te versterken. De ligging tussen Maas en Van Heemstraweg biedt daarbij houvast als raamwerk.







**Flora en fauna**

Heerewaarden is niet gelegen in een stiltegebied of de ecologische hoofdstructuur, zoals die door rijk en provincie zijn afgebakend. Dit geldt evenzo voor de vastgelegde ontwikkelingsruimte aan de zuid- en zuidwestzijde van de kern. Binnen Heerewaarden zijn geen waarden op het gebied van flora en fauna aanwezig. De gronden zijn in gebruik als erf of tuin bij de aanwezige bebouwing, of als groenvoorziening. De groenvoorzieningen bestaan voornamelijk uit grasvelden, al dan niet met bomen.

Blijkens gegevens van het Natuurloket, is slechts in beperkte mate informatie voor handen over de aanwezigheid van soorten, die overeenkomstig de Flora en Faunawet om extra bescherming vragen of die in hun voortbestaan bedreigd worden. Van de gedocumenteerde beschermde watervogels en amfibieën is het het meest waarschijnlijk dat deze in de waterrijke omgeving buiten de kern van Heerewaarden voorkomen. In het kader van de Natuurbeschermingswet zijn geen gebieden aangewezen.

Binnen het plangebied zijn thans geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die nader onderzoek naar flora en fauna-aspecten noodzakelijk maken. Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen flora en fauna-aspecten in het geding zijn.

**Cultuurhistorie en archeologie**

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bebouwing, alleen in het zuiden en zuidwesten is nog sprake van relatief open gebied. Dit gebied heeft een middelhoge waardering wat betreft historische geografie. Aangezien de planvorming niet voorziet in grootschalige uitbreiding van de bebouwing, doet deze geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke waarde.

Door middel van het bestemmingsplan vindt de bescherming van het Beschermd Dorpsgezicht plaats. De planvorming hieromtrent heeft verder geen consequenties voor de status van de aanwezige monumenten, maar benadrukt die juist.

- 1 ecologische Hoofdstructuur  
(bron: atlas groen Gelderland provincie Gelderland)
- 2 historische geografie (bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)
- 3 legenda

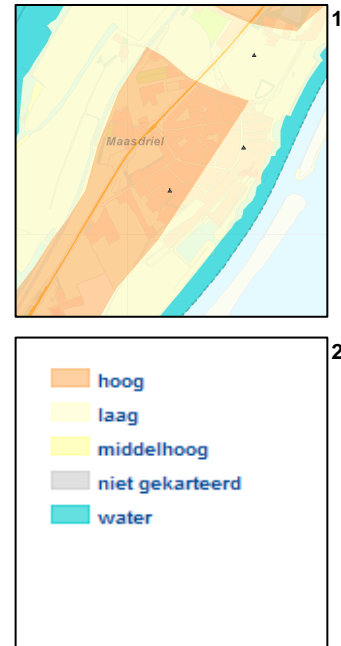


Wat betreft archeologie is voor delen van het plangebied sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde, afgaande op de interactieve kaart 'Cultuurhistorische waarden' van de provincie Gelderland. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat daardoor de noodzaak tot archeologisch onderzoek in deze gebieden. Zonodig worden nieuwe ontwikkelingen aan de archeologische waarden aangepast. Het plan voorziet thans niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties in de gebieden waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt. Aanwezige of te verwachten archeologische waarden worden dan ook niet aangetast.

Voor de opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen cultuurhistorische en/of archeologische aspecten in het geding zijn.

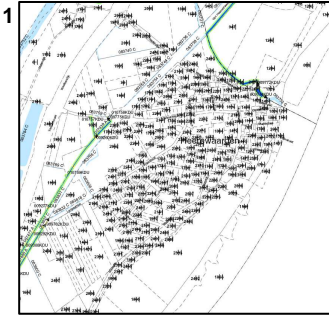
### **Bodem en water**

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met bijzondere aardkundige waarden. Het gebied maakt evenmin deel uit van een oppervlaktewaterbeschermingsgebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.



- 1 Indicatieve Kaart  
Archeologische Waarden (bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)
- 2 legenda





### Beleidsuitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden.

Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

### Oppervlaktewater

Door het plangebied lopen geen noemenswaardige wateren en watergangen. Op enkele plaatsen is aan de rand van het plangebied een watergang gelegen. Het betreft de zuidwest- en noordzijde, waar watergangen liggen die met name zorgen voor de afwatering van aangrenzende (agrarische) percelen en de sportvelden. Het betreft deels A-watergangen, die als zodanig bestemd moeten worden.

### Waterberging

Heerewaarden is binnendijs gelegen op een oeverwal, welke overgaat in de dijk die de uiterwaarden rond de Maas begrenst. Maatregelen in het kader van 'Ruimte voor de rivieren' (hoogwaterbescherming) zijn binnen het plangebied niet aan de orde. Ten noorden van de kern vindt uiterwaardverlaging plaats en langs de Waal is sprake van kribverlaging. Rond Heerewaarden zijn verder geen zoekgebieden voor regionale waterberging aangewezen.

### Afvoer schoon- en vuilwater

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering.

1 uitsnede leggerkaart  
Bommelerwaard (bron:  
Waterschap Rivierenland)



In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Is dit niet het geval, dan wordt de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filter lozen op het oppervlaktewater.

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het ontwerp van de waterhuishouding en de benodigde bergingscapaciteit dienen een afvoernorm van 1,5 l/s/ha en een maatgevende bui van  $T=10+10\%$  te worden aangehouden.

### **Duurzaam waterbeheer**

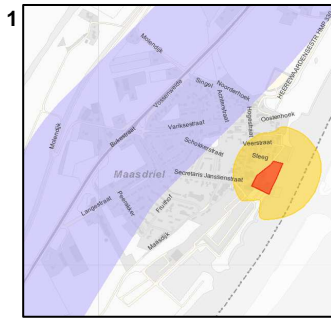
Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe.

### **Watertoets**

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat voldaan kan worden aan de vanuit de waterhuishouding te stellen voorwaarden.

In het kader van de watertoets wordt het bestemmingsplan ook voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland. De gemaakte opmerkingen worden in het bestemmingsplan verwerkt.





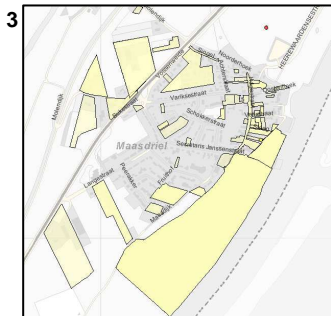
**Geluid**

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds beoordeeld op welke wijze aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.



Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Een eerste indicatie of geluidhinder aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.



**Bodem**

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Bodemonderzoek in-gevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies.

- 1 geluidzones (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)
- 2 legenda geluid
- 3 bodem: (mogelijk) verontreinigde locaties (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies. Een eerste indicatie of bodemverontreiniging aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.





## **Lucht**

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Overigens zijn in de directe omgeving geen rijks- of provinciale wegen aanwezig, noch vinden bedrijfsactiviteiten plaats, die een dussdanige overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit tot gevolg hebben, dat woningbouw ter plekke niet tot de mogelijkheden zouden behoren.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de luchtkwaliteit bij deze projecten niet in het geding is.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

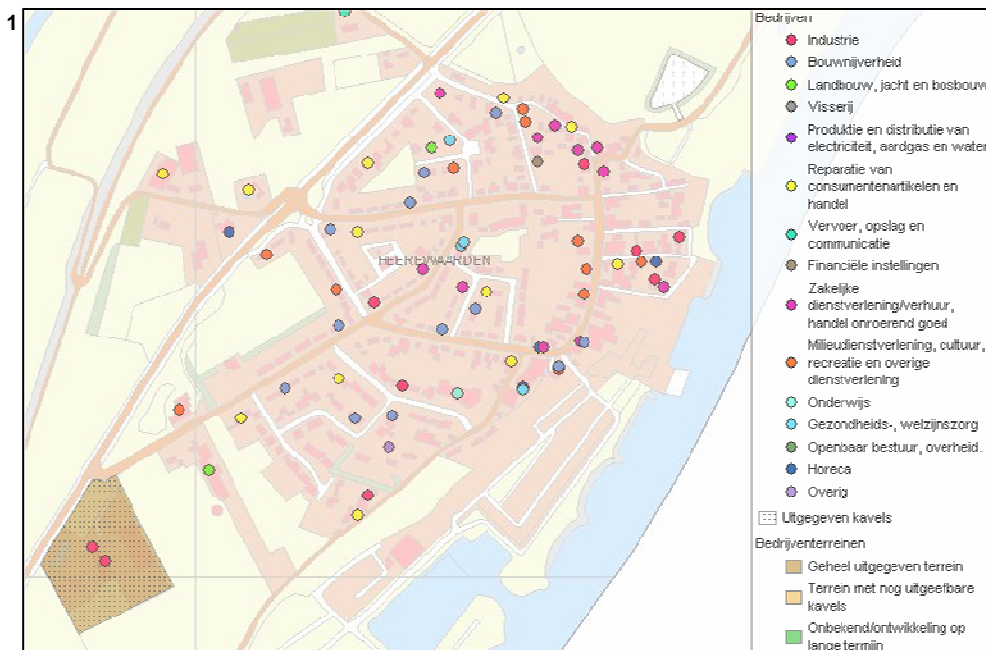
## **Geurhinder**

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat wordt voldaan aan de bepalingen inzake geurhinder c.q. de Wet geurhinder en veehouderij.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.





### Externe veiligheid

Ruimtelijke consequenties als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om het plangebied beperkt aanwezig. Routes met frequent transport van gevaarlijke stoffen en leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen ontbreken. Er zijn geen benzinstations aanwezig in en nabij het plangebied.

In het Ontwerp Basisnet Water zijn de Maas en de Waal ter hoogte van Heerewaarden aangeduid als 'binnen-vaartsverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen met plasbrandaandachtsgebied' (zwarte vaarweg). De gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt daarbij bepaald door de ligging van de PR10<sup>6</sup> contour. Bij zwarte vaarwegen komt deze tot maximaal de oeverlijn. Omdat de PR10-6 contour tot maximaal de oever mag komen is er geen noodzaak op het land een zone vrij te houden van kwetsbare objecten. Bij bouwplannen binnen 200 m langs de vaarweg moet het groepsrisico verantwoord worden. In onderhavig geval is van nieuwe bouwplannen geen sprake en is er derhalve ook geen noodzaak het groepsrisico te verantwoorden. Ten gevolge van de mogelijkheid van het ontstaan van een plasbrand moet rond een zwarte vaarweg een plasbrandaandachtsgebied van 25 m vanaf de oeverlijn aangehouden worden. Binnen dit aandachtsgebied moet beargumenteerd worden waarom op deze locatie wordt gebouwd. Het

1 inrichtingen in Heerewaarden (bron: kaart mijn leefomgeving provincie Gelderland)



plangebied ligt voor een klein gedeelte in het aandachtsgebied (nabij de jachthaven). Hier zijn echter geen bouw-mogelijkheden voorzien. De gevraagde argumentatie is niet aan de orde.

### **Hinder als gevolg van bedrijvigheid**

Binnen het plangebied bevindt zich één bedrijventerrein, (Langestraat West 1). Daarnaast zijn verspreid over de kern enkele losse kleine bedrijven gelegen. In de huidige situatie is geen sprake van overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving. Van de buiten het plangebied aan de Maas gelegen scheepswerf van Sepers gaat wel overlast uit, met name door de vele verkeersbewegingen van en naar het terrein.

Daar het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen sprake is van een conflicterende situatie ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid in de omgeving.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien dit niet leidt tot hinder door bedrijvigheid.

### **Overige zoneringen**

Verdere zoneringen tengevolge van de ligging nabij hoofdinfrastructuurle werken zijn niet aan de orde. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van de Maas, de Waal en hoofdwegen.

Over Heerewaarden is wel een laagvlieggebied voor militaire luchtvaart en een radarverstoringgebied gelegen. Daar het plan niet voorziet in de ontwikkeling van bebouwing of andere bouwwerken met een hoogte, die boven de maximaal toegestane bouwhoogte uitkomt, heeft dit geen consequenties voor de planvorming.





### **Doel: beheer en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden**

Doel van dit hoofdstuk is het inspelen op beheer en toekomstige ontwikkelingen, door het geven van een gemeentelijke visie op het ruimtelijk en daaraan flankerend beleid. Ook wordt gekeken hoe toekomstig kan worden omgegaan met meer integrale afwegingskaders en veranderende regelgeving op ruimtelijke ordenings- en milieugebied.

### **Duidelijkheid bij het maken van regels**

'Laten zien wat mag, in plaats van alles uitschrijven in regels' is het uitgangspunt geweest bij het maken van de regels in dit bestemmingsplan.

Om goede regels te kunnen maken, moeten duidelijke begripsbepalingen beschikbaar zijn. Dit zijn de meest gangbare termen of wettelijke definities, zoals voor de redactie van bestemmingsplanregels gebezigd. Het zijn geen voorschriften of regels op zich.

Om voor de burger geen misverstanden met de Woningwet te creëren is daar waar mogelijk aansluiting gezocht met deze wet. Dit is gebeurd door het gelijkkluidend maken van definities/begripsomschrijvingen of door de verhouding tussen verschillende definities nadrukkelijk aan te geven, zoals onder andere bij (het aangeven van) erf en voorgevelrooilijn.

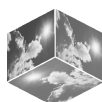
1 impressie Heerewaarden

Bestemmingsplanregels zijn nooit zomaar opgesteld. De gemeente Maasdriel heeft daar een bedoeling mee. Voor de burger (aan het loket) en de gemeente Maasdriel zijn dit regels aangaande wat mag en niet mag, al dan niet van verdere voorwaarden voorzien.

### **Dit hoofdstuk als eerste toetsingskader**

Binnen dit belangrijke hoofdstuk is het gemeentelijk beleid verwoord zoals dat ook vertaald is in de regels.

De gemeenteraad van Maasdriel stelt dit hoofdstuk afzonderlijk vast, waardoor het juridische rechtskracht heeft. Het dient als afzonderlijk toetsingskader bij de regels en kan dienen om ten principale af te wegen of aan een plan medewerking is te verlenen.



Hierna wordt voor de diverse bestemmingen afzonderlijk dit gemeentelijk beleid geformuleerd.

### **Wonen**

Voor alle burgerwoningen, zowel die in de woongebieden als verspreide woningen in gemengde gebieden, wordt het volgende beleid gevoerd:



1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woon-  
genot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of de ruimte voor bijgebouwen. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe (ter vervanging van bestaande) woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen (anders is planherziening noodzakelijk).
2. onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is 40% en ten hoogste 45 m<sup>2</sup>. Aan huis verbonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Aan huis verbonden bedrijven zijn niet rechtstreeks toegestaan (maar via ontheffing en met vergelijkbare maatvoering).
3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is alleen onder voorwaarden toegestaan en derhalve gekoppeld aan een ontheffing.
4. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting (zogenaamde levensloopbestendige woningen).

1 impressie Heerewaarden





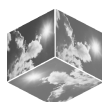
5. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
  - menging van tuin- en straatgericht wonen;
  - vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
6. het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.
7. het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in de welstandsnota of een afzonderlijk beeldkwaliteitplan.
8. het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep/ingraving ontsloten worden.
9. voor garageboxen in aparte complexen wordt een aparte bestemming gekozen. Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn met activiteiten (gebruik), die thuis wel in een garage mogen worden uitgeoefend (hobby's e.d.). Alleen het stallen van motorvoertuigen is toegestaan en niets anders.
10. bij de realisering van nieuwe woningen worden de parkeerkencijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor woningbouw, gehanteerd.

1 impressie Heerewaarden

### Wonen en mantelzorg

Een bijzonder item aangaande wonen betreft mantelzorg, dienaangaande wordt het volgende beleid gevoerd:

1. het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming woondoeleinden is zonder meer mogelijk, wanneer dit binnen hetzelfde bouwvlak plaatsvindt (woning met aangebouwde bijgebouwen). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3-generatie gezin).



De woningwet verzet zich immers niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden, noch ziet de overheid toe op de gezinssamenstelling.

2. geheel anders is de situatie naar het oordeel van het gemeentebestuur, wanneer de mantelzorgvoorziening in een tijdelijke vrijstaande woonunit wordt gerealiseerd. Het onderscheid met een kleine zelfstandige woning is zo minimaal, dat een ontheffingsprocedure moet worden gevoerd. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is. Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevenden ongeacht de leeftijd.
3. ter ontmoediging van perceelssplitsing blijft de antidubbeltelbepaling van kracht voor het oorspronkelijke perceel. Hiermee wordt het verder volbouwen met bijbouwen van het perceel voorkomen.



### **Huisvesting tijdelijke werknemers**

Een bijzondere vorm van wonen, die indien niet goed geregeld aanleiding kan geven tot veel overlast, betreft ook de huisvesting van tijdelijke werknemers. Het volgende beleid is van toepassing:

1. de gemeente Maasdriel heeft geen opvangfunctie voor het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam in andere gemeenten. Derhalve wil de gemeente alleen huisvesting toestaan ten behoeve van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven binnen de gemeente. De bedrijven die van deze werknemers gebruik maken, kunnen in de huisvesting hiervan voorzien, in principe echter alleen op eigen terrein bij het bedrijf.
2. in het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking een algemeen verbod tot het huisvesten van tijdelijke werknemers opgenomen. Ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven binnen de kern Heerewaarden kan hiervan worden afgeweken.

1 impressie Heerewaarden





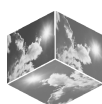
Onder voorwaarden in relatie tot de omvang van de bebouwing en tot omgevingseffecten is huisvesting in de woning van de eigenaar/hoofdbewoner toegestaan.

3. bestaande huisvesting van tijdelijke werknemers in woningen binnen de bebouwde kom wordt toegelaten, maar voorzien van een uitsterfconstructie. Wanneer niet langer sprake is van huisvesting van deze werknemers, mag deze niet weer opnieuw opgestart worden.

### **Gemengde doeleinden**

Voor de dorpskern met de daar aanwezige voorzieningen gelegen aan de Hogestraat wordt het volgende beleid gevoerd:

1. in de gemeentelijke hiërarchie is het gebied, qua functie en omvang, te positioneren als nevenvoorziening.
2. de gemengde bestemming beoogt de nodige dynamiek (onderlinge uitwisselbaarheid) mogelijk te maken, ten einde de centrale functie te behouden en eventueel te versterken. De bestemming laat de vestiging van 1 supermarkt toe. Een maximum bruto vloeroppervlak (bvo) wordt niet opgenomen. Marktontwikkelingen enerzijds en de beschikbare ruimte en parkeerfaciliteiten anderzijds bepalen de omvang van de supermarkten.
3. daarnaast zijn toelaatbaar detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en wonen. Ter zake de onderlinge uitwisselbaarheid gelden vrijwel geen beperkingen. De voorzieningen zijn vrij uitwisselbaar, met uitzondering van de horecavoorzieningen die alleen onder voorwaarden (na ontheffing) op andere dan de huidige locaties toelaatbaar zijn. Vrije uitwisseling van voorzieningen is voorts enkel mogelijk onder de restrictie dat, gelet op de veelal grotere bouwvolumes, de lokale verzorgingsstructuur niet wordt ontwricht en de verkeersafwikkeling en parkeerbalans niet onevenredig worden verstoord.





4. aan de gemengde doeleinden wordt de fysieke ruimte geboden om tot revitalisering en bouwkundige vernieuwing te komen. Invulling van deze ruimte wordt steeds mede gezien in het licht van de lokale verzorgingsstructuur, de parkeerbalans en de milieuhygiënische situatie.
5. bij nieuwvestiging, uitwisseling of uitbreiding van een voorziening dan wel toevoeging van woningen worden de parkeerkencijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor dergelijke voorzieningen, gehanteerd.

#### **Detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke doeleinden**

Detailhandel en dienstverlening zijn behalve in het gemengde gebied aan de Hogestraat niet aanwezig in Heerewaarden. Horeca en maatschappelijke doeleinden zijn verspreid over de kern wel aanwezig in de woongebieden. Voor deze buiten het gemengde gebied gelegen voorzieningen wordt het volgende beleid gevoerd:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar op ingespeeld moet kunnen worden. Alleen wanneer de parkeerbalans en de milieuhygiënische situatie daarbij in het geding zijn, worden beperkingen opgelegd.
2. bij nieuwvestiging of uitbreiding van dienstverlening of een maatschappelijke voorziening worden de parkeerkencijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor dergelijke voorzieningen, gehanteerd.
3. bij maatschappelijke doeleinden zijn sociale en sociaal-economische voorzieningen toegestaan zoals bazars en markten.

#### **Bedrijven**

Voor de verspreid over de kern gelegen bedrijven wordt het volgende beleid gehanteerd:

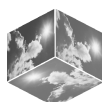


1. de bestaande bedrijfsactiviteiten worden gecontinueerd. Bedrijven worden daartoe waar mogelijk voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen. Ook hier is het streven intensief ruimtegebruik.
2. gelet op de ligging in woongebied zijn alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar. Bedrijven uit zwaardere milieucategorieën verdragen zich niet met de ligging in woongebied. Bestaande bedrijven uit zwaardere milieucategorieën worden gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning).
3. bij de bedrijven is de oprichting van een bedrijfswoning toelaatbaar. In de meeste gevallen is deze reeds aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare bedrijvigheid en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van bedrijfswoningen aanvaardbaar.
4. bij nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven worden de parkeercijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor bedrijfsvestigingen, gehanteerd.

### **Agrarische bedrijvigheid**

Agrarische bedrijfsdoeleinden zijn van oudsher aanwezig in Heerewaarden. Echter rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat agrarische bedrijven beëindigd worden. In dat geval is sprake van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het beleid is primair gericht op handhaving:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar rekening mee gehouden dient te worden. Echter dit mag nooit een verslechtering van de milieuhygiënische situatie tot gevolg hebben.



2. in het kader van de noodzaak van nieuwe economische dragers, wordt gestreefd naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen.
3. het streven naar het meest doelmatig gebruik houdt in dat niet bij voorbaat al gebruiksvormen worden uitgesloten. Met het oog op de ligging in woongebied wordt primair gestreefd naar woningbouw, of anderzijds een invulling met kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2, vormen van dienstverlening, zowel commercieel als maatschappelijk (zorg, educatie, kunst en cultuur), en/of recreatieve activiteiten.
4. gebruiksvormen, die per saldo (in vergelijking met de oorspronkelijke functie) een grotere milieubelasting voor de omgeving met zich meebrengen, dan wel een aantasting van aanwezige waarden met zich meebrengen zijn niet toelaatbaar. Eveneens worden gebruiksvormen die een dusdanig verkeersaantrekkende werking hebben, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van maatregelen noodzakelijk wordt, geweerd. Tot slot worden ook die gebruiksvormen, die een aantasting van de leefbaarheid, in de zin van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving, betekenen niet toegelaten.
5. bij de voormalige (agrarische) bedrijven is de oprichting van een bedrijfswoning toelaatbaar. In de meeste gevallen is deze reeds aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare gebruiksvormen en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van bedrijfswoningen aanvaardbaar.
6. bij de nieuwe gebruiksvormen worden de parkeercijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor vergelijkbare gebruiksvormen, gehanteerd.



### **Sportvoorzieningen**

De bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde het sportpark aan de Langestraat wordt gehandhaafd. Het beleid is erop gericht:

1. de bestaande bebouwing te voorzien van de mogelijkheid in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne. Er worden geen nieuwe grootschalige gebouwde voorzieningen toegestaan.

### **Groen en water**

Met betrekking tot groen wordt het volgende beleid gevoerd:

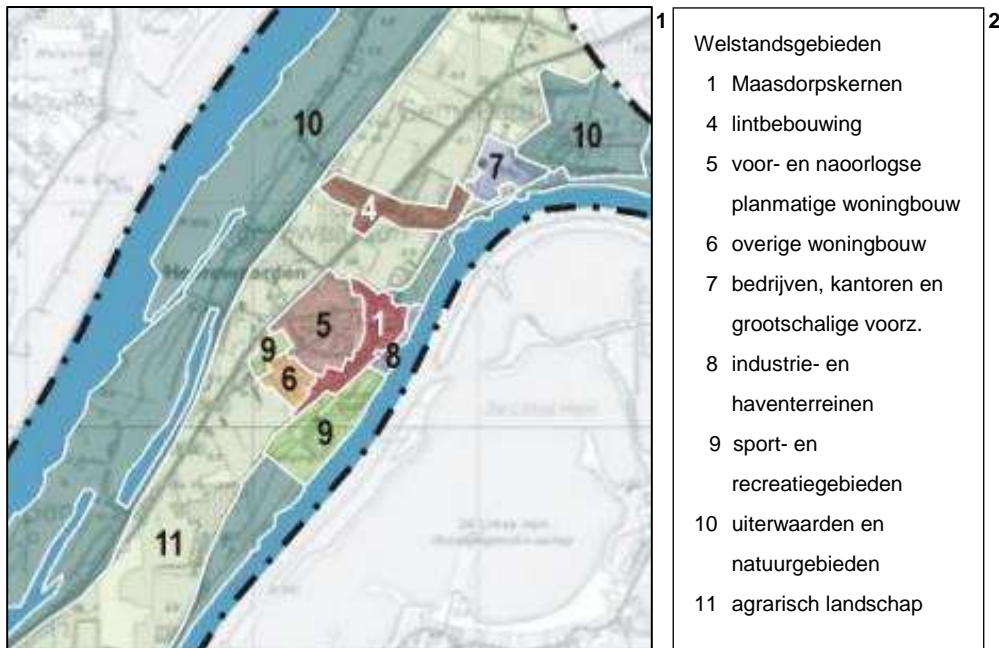
1. de kern kent niet veel grote groengebieden, de aanwezige groen- en speelvoorzieningen worden derhalve in hun huidige omvang gehandhaafd.
2. de aanwezige al dan niet overkluisde watergangen worden in hun huidige omvang gehandhaafd en van een beschermingszone voorzien ten behoeve van met name het onderhoud van de betreffende watergang.

### **Infrastructurele voorzieningen**

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimte, nutsvoorzieningen en begraafplaatsen:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. beleid dat leidt tot een herinrichting is wel aan de projectvoorbereidingsregels in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onderhevig.





**Leidingen en zonerings**

Eveneens functionele onderdelen zijn de aanwezige leidingen, watergangen, waterkeringen en de hiermee gepaard gaande zonerings:

1. de zonerings rond de leidingen, watergangen en waterkeringen zijn conform opgave van de betreffende beherende instantie in het plan opgenomen, inclusief de daarop van toepassing zijnde beperkingen.

**Stedenbouwkundig beeld**

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft derhalve in het kader van de Woningwet een welstandsnota vervaardigd. Deze Welstandsnota Gemeente Maasdriel is in mei 2004 vastgesteld en op onderdelen aangepast en vereenvoudigd in september 2004. De welstandsnota behelst het gehele grondgebied van de gemeente Maasdriel. Echter naar gelang de aanwezige waarden is sprake van een laag of hoog beschermingsniveau. Enerzijds zijn welstandsgebieden (ruimtelijk/morfologisch of functioneel samenhangende gebieden) aangeduid, anderzijds is daaraan een bepaald welstandsniveau gekoppeld.

- 1 overzicht  
welstandsgebieden
- 2 overzicht  
welstandsgebieden, legenda



Niveau 1 betreft de zeer waardevolle welstandsgebieden en is gericht op consolidatie van de historische context. Hieronder valt de Maasdorpskern in Heerewaarden. Niveau 2 betreft de bijzondere welstandsgebieden, waar een extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit wordt vereist. Hieronder vallen de lintbebouwing, bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen, alsmede de uiterwaarden en natuurgebieden. Daarnaast is sprake van niveau 3 (de reguliere welstandsgebieden) en niveau 4 (welstandsvrije gebieden).

In de nota zijn ook gebiedscriteria opgenomen. Deze zijn afgeleid van de in de diverse welstandsgebieden onderscheidde waarden en kwaliteiten en dienen bij de welstandsbeoordeling, naast de reguliere welstandseisen, betrokken te worden.

Ter objectivering van de bestemmingsplaneisen wordt ook steeds getoetst op het van toepassing zijn van die gebiedscriteria op onderhavige plandelen van Heerewaarden.

### **Beschermd dorpsgezicht**

Ter bescherming van de aanwezige kwaliteiten van het Beschermd Dorpsgezicht Heerewaarden wordt een afzonderlijke regeling (dubbelbestemming beschermd dorpsgezicht) aan het plan toegevoegd. Deze regeling legt extra voorwaarden op aan de bouwmogelijkheden. Daarnaast zijn een aanlegvergunning en een sloopvergunning onderdeel van deze regeling.

### **Nadere eisen**

Waar en hoe gebouwd moet worden, volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

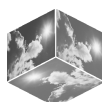
De situering en omvang van bebouwing, die een nadelige invloed hebben op de algemene veiligheid of anderszins gevaar inhouden, moeten kunnen worden voorkomen. De gemeente heeft daartoe de mogelijkheid eisen aan de situering en omvang van bebouwing te stellen.



### **Wijze van regelen**

Ook nog brengt het gemeentebestuur van Maasdriel tot uitdrukking dat een aantal regels van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot onthefing en wijziging, overgangsbepaling en citeerbepaling.

De in het plan opgenomen regeling voldoet aan de wettelijke vereisten, zoals onder meer vastgelegd in de SVBP2008, IMRO2008 en PRBP2008.



### **Realisering door derden**

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van locaties door de gemeente Maasdriel. De wel opgenomen nieuwe projecten worden door derden/particulieren gerealiseerd. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer(s). Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer(s).

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente Maasdriel, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

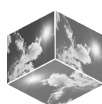
### **Exploitatieplan**

Het opstellen van een exploitatieplan wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien in het bestemmingsplan.

### **Planschade**

Het bestemmingsplan kent vooral een beheerskarakter. In het plan is met name de bestaande situatie vastgelegd, met een enkele nieuwe ontwikkeling waarover de besluitvorming reeds is afgerond. Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Wel zijn toekomstige ontwikkelingsrichtingen aangegeven, echter deze zijn niet dermate concreet dat deze reeds te vertalen zijn in het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Heerewaarden.





## Retrospectieve toets

### **Provinciaal beleid conform structuurvisie**

Het bestemmingsplan Heerewaarden betreft een bestemmingsplan met een sterk beheersmatig karakter. Enkel zijn een aantal nieuwe projecten opgenomen, waarvan in een eerder stadium reeds is geoordeeld dat deze niet strijdig zijn met provinciaal en gemeentelijk beleid, dat geen waarden in het geding zijn en dat geen strijdigheid bestaat met water- en milieuaspecten.

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd en van een actuele regelgeving voorzien. Aan de hand van enkele streefbeelden is een doorkijk naar de verdere toekomstige ontwikkeling van de kern gegeven. Dit streefbeeld is niet vertaald in concrete nieuwe bestemmingen, daartoe strekkende planvorming ontbreekt vooralsnog.

Wel zijn aan enkele bestemmingen wijzigingsbevoegdheden toegevoegd om ontwikkelingen, die stroken met de streefbeelden, mogelijk te kunnen maken. Daarnaast zijn aan enkele bestemmingen voorwaarden toegevoegd met het oogmerk de gewenste toekomstige ontwikkeling conform de streefbeelden niet moeilijker realiseerbaar of zelfs onmogelijk te maken.

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien, die afwijken van het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Gelderland 2005 of andere provinciale beleidsdocumenten.

### **Bestemmingswijzigingen**

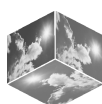
In het bestemmingsplan zijn op enkele locaties functies onder nieuwe bestemmingen gebracht, dan wel is sprake van nieuwe ontwikkelingen, die een andere bestemming vereisen.

De aanwezige voorzieningen aan de Hogestraat zijn niet langer bestemd als dorpscentrum, maar onder de verzamelnaam 'gemengd'. De benaming 'centrum' wordt voor dit gebied te zwaar bevonden, gezien het feit dat er slechts enkele voorzieningen zijn gelegen aan de Hogestraat. In zuiver planologisch opzicht is de nieuwe situatie in feite gelijk aan de oude.



Binnen de bestemming 'gemend' wordt net als voorheen bij de bestemming 'dorpscentrum' een gemakkelijke uitwisseling van functies nagestreefd, noodzakelijk voor het handhaven en eventueel versterken van de voorzieningsfunctie van de kern Heerewaarden. Feitelijk is geen sprake van nieuwe functies, alle bestaande functie, inclusief de woonfunctie, worden gehandhaafd. Derhalve is onderzoek naar in het geding zijnde waarden en kwaliteiten en milieu- en wateraspecten achterweg gebleven.

Het bestaande bedrijventerrein aan de Langestraat is gezien de kleinschaligheid niet bestemd als 'bedrijventerrein', maar als de algemene bestemming 'bedrijven'. Ook hier is feitelijk geen sprake van nieuwe functies, het betreft reeds bestaande bedrijfsvestigingen. Derhalve zijn ook hier de onderzoeken achterwege gebleven.



## Handhaving

### **Vastleggen bestaande situatie**

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De bestaande situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd.

### **Overgangsbepalingen**

In het bestemmingsplan worden overgangsbepalingen opgenomen, die voorkomen dat strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing onder het overgangsrecht vallen en op deze wijze gelegaliseerd worden. Strijdig gebruik en illegale bouw blijven ook onder de nieuwe bestemmingsregeling strijdig en illegaal.

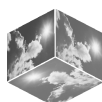


### **Inspraak**

Zie afzonderlijk 'Verslag vooroverleg en inspraak'.

### **Vooroverleg**

Zie afzonderlijk 'Verslag vooroverleg en inspraak'.



## Vaststelling

### **Vaststelling door de raad**

Zie afzonderlijk 'Verslag Zienswijzen' en 'Vaststellingsbesluit'.



