

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
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 Alem**

**toelichting en regels**

**status:**

vastgesteld

**datum:**

16 december 2010

**bestemmingsplannummer:**

1035

**GML identificatienummer:**

NL.IMRO.0263BP1035-VG01

**projectnummer:**

263020

**auteurs:**

Willem Leenders

Joop van Kempen



## Toelichting



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

**Uitbreiding van de woningbouwmogelijkheden ten zuidoosten van de bestaande kern is wel aan de orde gesteld, echter de stand van de planvorming hiervoor rechtvaardigt nog geen regeling in dit bestemmingsplan.**



## Inhoud van de toelichting

### Inleiding

Aanleiding	1
Plangebied	2
Geldende bestemmingsplannen	3
Leeswijzer	3

### Beleidskaders

Nationaal beleid	6
Provinciaal beleid	8
Regionaal beleid	11
Gemeentelijk beleid	13

### Onderste laag basis latere ontwikkelingen

Bodem	17
Grond- en oppervlaktewater	17
Ecologische structuur	18
Landschap	18
Historische opbouw	19

### Infrastructuur

Ligging aan de Maas	24
Wegenstructuur	25
Kabels en leidingen	27
Straalpaden	28
Overige infrastructuur	28
Watergangen	29
Waterkering	30

### Ruimtelijke structuur

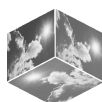
Ruimtelijke opbouw	31
Bebouwing en beeldkwaliteit	31

### Functionele structuur

Wonen	33
(Agrarische) bedrijven en werken	33
Dienstverlening	33
Groen- en sportvoorzieningen	34

### Streefbeeld

Kwaliteiten en visie	35
Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden	36
Streefbeeld Alem	37
Streefbeeldkaart	42



### **Consequenties voor actuele waarden**

Flora en fauna	44
Cultuurhistorie en archeologie	44
Bodem en water	45

### **Consequenties voor de waterhuishouding**

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding	46
Oppervlaktewater	46
Waterberging	46
Afvoer schoon- en vuilwater	46
Duurzaam waterbeheer	47
Watertoets	47

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

Geluid	48
Bodem	48
Lucht	49
Geurhinder	49
Externe veiligheid	50
Hinder als gevolg van bedrijvigheid	50
Overige zoneringen	51

### **Wijze van bestemmen**

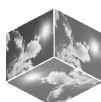
Doel: beheer en toekomstige mogelijkheden	52
Duidelijkheid bij het maken van regels	52
Dit hoofdstuk als eerste toetsingskader	53
Wonen	53
Wonen en mantelzorg	55
Huisvesting tijdelijke werknemers	55
Detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke doeleinden	56
Bedrijven	57
Agrarische bedrijvigheid	57
Groen en water	59
Infrastructurele voorzieningen	59
Stedenbouwkundig beeld	59
Nadere eisen	61
Wijze van regelen	61

### **Toelichting op de regels**

Begrippen en termen	62
Wijze van meten	62
Bestemmingsregels	62



<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	
Realisering door derden	66
Exploitatieplan	66
Planschade	67
<b>Retrospectieve toets</b>	
Provinciaal beleid conform structuurvisie	68
Bestemmingswijzigingen	68
<b>Handhaving</b>	
Vastleggen bestaande situatie	69
Overgangsbepalingen	69
<b>Inspraak en vooroverleg</b>	
Inspraak	70
Vooroverleg	70
<b>Vaststelling</b>	
Vaststelling door de raad	71
<b>Bijlagen</b>	
<b>Regels</b>	
(zie inhoud van de regels)	





1 straatnamenkaart







## Inleiding



### 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 "Alem". Deze wordt geactualiseerd voor zover de nieuwe Wet op de Ruimtelijk Ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) daar om vragen.

- 1 **impressie Alem**
- 2 **idem**
- 3 **idem**



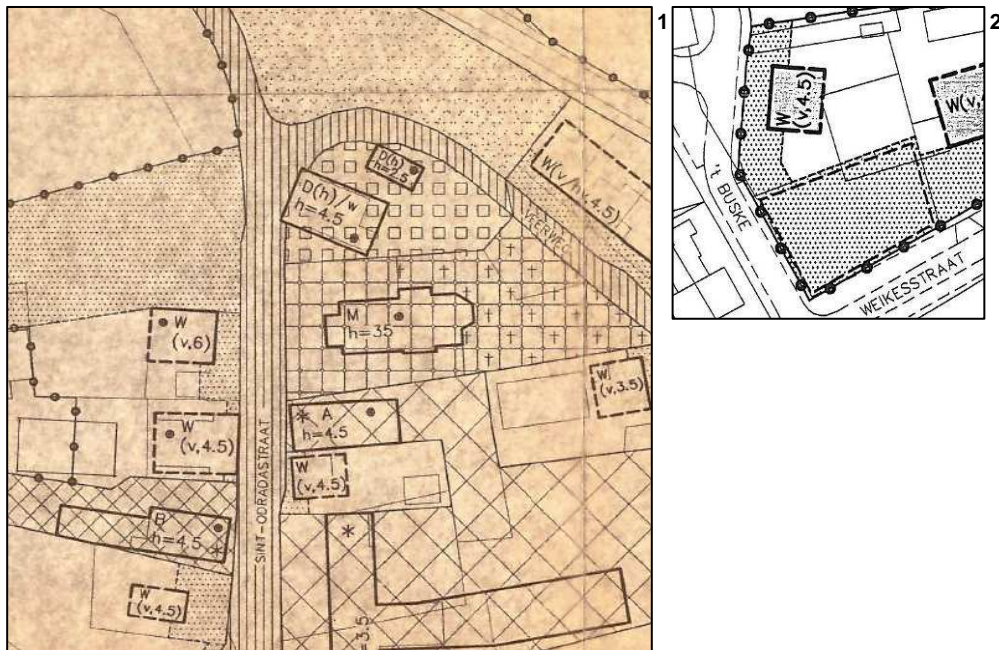


1 topografische kaart  
Alem

### Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan zal worden geregeld, beslaat de bebouwing van de kern Alem. De aansluitende onbebouwde zone aan de zuidoostzijde van de kern maakt eveneens deel uit van het plangebied. Deze zone vormt het zoekgebied voor de mogelijke uitbreiding van de kern in de nabije toekomst. Het plangebied volgt daarmee bijna geheel de vastgestelde rode contour om de kern Alem. Alleen in de noordwesthoek is sprake van enkele afwijkingen. Hier volgt de plangrens de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied, buitendijks deel, dan wel is ervoor gekozen om percelen die één geheel vormen ook geheel binnen het bestemmingsplan voor Alem te regelen.





Het plangebied bestaat daarmee de historische lintbebouwing van Alem, gelegen parallel aan de St. Odradastraat, welke de oude dijk langs de Maas vormt aan de zuidzijde van de kern. Daarnaast maken de latere meer planmatige uitbreidingen met woningbouw en (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing deel uit van het plangebied. De zone ten zuidoosten van de kern kent een overwegend agrarisch gebruik, conform het aansluitende buitengebied.

### Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn thans van kracht de volgende bestemmingsplannen:

- Alem, gemeente Maasdriel, vastgesteld door de raad d.d. 26 maart 1998, goedgekeurd door GS d.d. 15 juli 1998;
- Alem, partiële herziening Meerenstraat 4, vastgesteld door de raad d.d. 10 juli 2003, goedgekeurd door GS d.d. 22 september 2003;
- Buitengebied, Buitendijks deel, vastgesteld door de raad d.d. 22 februari 2006, goedgekeurd door GS d.d. 17 oktober 2006;

- 1 uitsnede geldend bp Alem 1998**
- 2 uitsnede geldend bp Alem, partiële herziening 2003**







Het grotendeels landelijke gebied aan de zuidoostzijde van Alem is thans nog geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel (vastgesteld door de raad d.d. 22 februari 2006, door G.S. goedgekeurd d.d. 17 oktober 2006).

### **Leeswijzer**

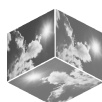
Richtinggevend voor het beleid dat de gemeente Maasdriel met haar bestemmingsplannen kan voeren zijn de beleidskaders, zoals die door hogere overheden en de gemeente zelf in een eerder stadium reeds zijn vastgelegd. De relevante beleidskaders zullen in deze toelichting dan ook als eerste beschreven worden.

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

## **1 Impressie Alem**

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.





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 Alem wil voeren, weergegeven en vertaald in regels.

**1 impressie  
Alem**





### 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.

#### 1 Nota Ruimte

Voor de kern Alem 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.



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, binnen een straal van 4 kilometer, 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.



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 Habitatrictlijn.

## **Provinciaal beleid**

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

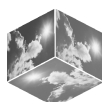
#### **Structuurvisie Gelderland 2005**

##### *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 wordt gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen.

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.

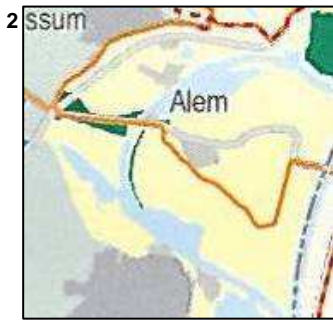
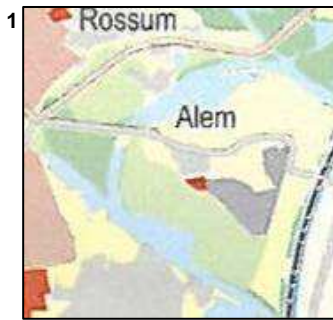
Op het gebied van **infrastructuur** wordt gestreefd naar een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Daartoe worden de bestaande verkeers- en vervoerssystemen gehandhaafd en waar mogelijk verbeterd. De verbeteringen moeten met name gericht zijn op het maken van veilige wegen, met aandacht voor fietsers 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 Alem valt binnen het multifunctionele gebied en is aangeduid als “bebouwd gebied”. Ten zuiden van Alem ligt parallel aan het Alemse Gat (de oude Maasgeul) een gebied dat is aangeduid als “EHS verweving”. Dit gebied maakt samen met de ten zuidoosten van de kern liggende zoekruimte voor regionale waterberging deel uit van het groen-blauwe raamwerk. De rivier de Maas is aangeduid als “hoofdvaarweg”, dit infrastructurele element maakt deel uit van het rode raamwerk.

Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling zijn de zoekzones aangegeven waar gemeenten nieuwe bouwlocaties, recreatieterreinen en dergelijke willen ontwikkelen. Voor de plannen 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 Alem is hierop de toekomstige potentiële uitbreiding ten zuidoosten van de kern weergegeven. In de kern Alem zelf zijn geen ontwikkelingen voorzien die vallen binnen het groenblauwe raamwerk of het rode 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.*

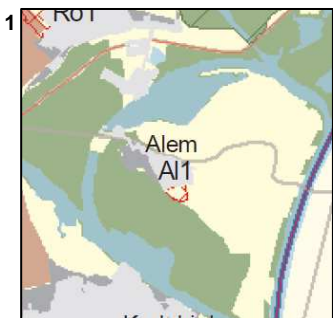
**1 compositiekaart Regio  
Rivierenland structuur  
(bron: Structuurvisie Gelderland 2005)**

### **Regionaal beleid**

#### **Regiospecifiek beleid provincie**

Het regiospecifiek beleid is de vertaling van het generiek 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.

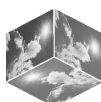
De kern Alem is gelegen in de komgebieden op een oeverwal/stroomrug, aan de dijk die de begrenzing vormt van de uiterwaarden langs het Alemse Gat, zijnde de afgedamde Maasarm ten zuiden van de kern. Ook ten noorden van de kern ligt een dijk als grens van de oude Maasgeul. De dijk verder ten oosten van Alem vormt de dijk langs de huidige (gekanaliseerde) hoofdgeul van de Maas.

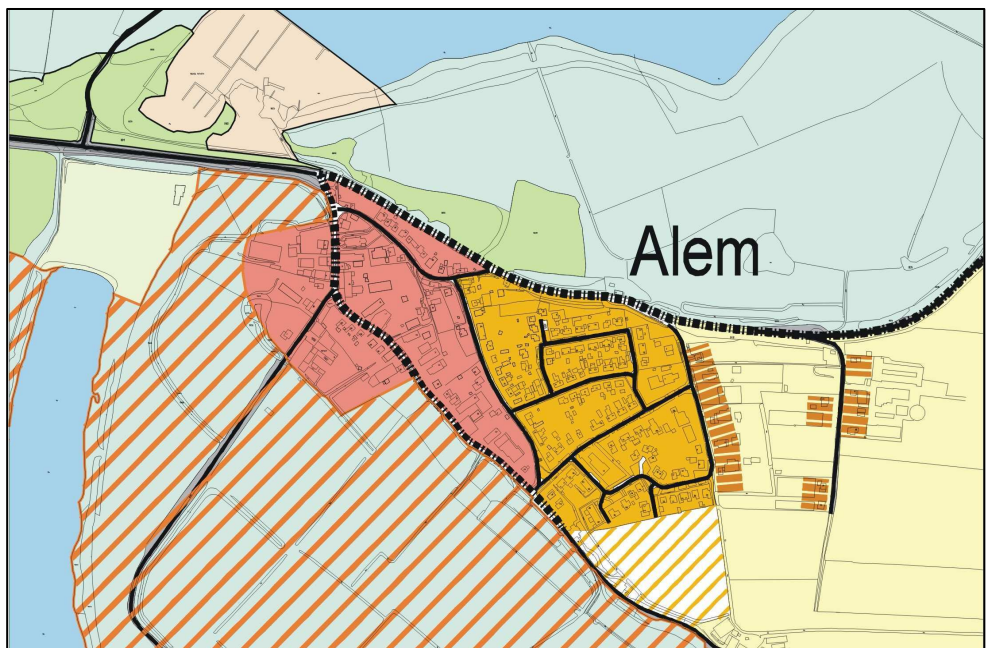
#### Structuurvisie Gelderland 2005 - Zoekzones deeltwerking Regio Rivierenland

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 Alem biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen aan de zuidoostzijde van de kern.

**1 structuurbeeld  
Alem (bron: Structuurvisie-  
Plus Maasdriel)**

### **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.







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

De StructuurvisiePlus Maasdriel is op een aantal punten niet meer actueel. Derhalve is momenteel een nieuwe structuurvisie voor de gemeente Maasdriel in voorbereiding.

**1 impressie potentiële  
inbreidingslocatie opgenomen in  
StructuurvisiePlus Maasdriel**

***Bouwlocaties en woningbouwprogramma***

In de StructuurvisiePlus zijn ook de bouwlocaties aangegeven. In Alem bestaat, aldus de StructuurvisiePlus, de mogelijkheid tot de bouw van circa 55 woningen. Dit betreft ook een aantal potentiële inbreidingslocaties, gelegen binnen de huidige kern. Het gaat daarbij om een gezamenlijke capaciteit van 6 tot 7 woningen, echter de ontwikkelingskansen zijn onzeker. Dit hangt onder meer samen met het feit dat een belangrijk deel van het dorp cultuurhistorische waarden heeft. De aanwezige bouwmogelijkheden in deze delen van het dorp zijn daarmee in principe benut. Verdere verdichting van de historische gedeelten zal de eigenheid aantasten en wordt derhalve niet voorgestaan.



Voor een potentiële inbreidingslocatie aan de Veerweg is in april 2008 een advies uitgebracht, waaruit naar voren is gekomen dat hier de mogelijkheid bestaat om 1 woning op een stedenbouwkundig acceptabele wijze in te passen. Verdere verdichting is hier, gelet op de aanwezige cultuurhistorische/landschappelijke waarde, niet wenselijk. De betreffende woning is inmiddels gerealiseerd. Voor de verdere inbreidingslocaties bestaan thans geen concrete plannen, die in het bestemmingsplan meegenomen kunnen worden.



Op een locatie aan de Meerenstraat ( Den Teuling) bevindt zich een bedrijf tussen de woningen. Hier kunnen na beëindiging en sloop van de bedrijfsbebouwing circa 8 woningen worden gerealiseerd.

Aan de zuidoostzijde van Alem kan binnen de rode contour het woongebied tot aan de St. Odradastraat/Meerenstraat uit worden gebreid. De landschappelijke kwaliteiten zijn hier relatief beperkt en verzetten zich niet tegen uitbreiding. Bij volledige ontwikkeling is de bouw van circa 40 woningen mogelijk in een landelijk, groen woonmilieu, hetgeen goed aansluit op de woningvraag. Met deze ontwikkeling is Alem afgerond: de duurzame grenzen zijn bereikt.

Al meer dan 10 jaar is er bovendien niet gebouwd voor doelgroepen. De uitbreidingsmogelijkheid aan de zuidoostzijde biedt ook perspectieven voor de realisatie van doelgroepwoningen.

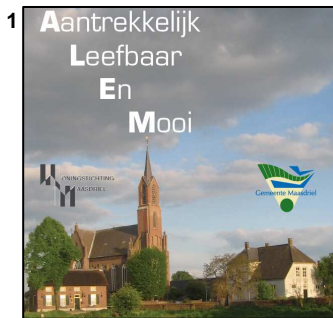
1 **Visie Maasdriel 2020+**

In de StructuurvisiePlus is voor Alem geen woningbouwprogramma opgenomen. In het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009 wordt wel een actueel woningbouwprogramma genoemd. Het gaat in totaal om een toevoeging van circa 30 woningen tot aan 2015. Daarbij bestaat vooral behoefte aan eengezinswoningen.

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

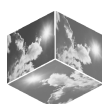
De kern Alem wordt in de Visie gekenmerkt door wonen in rust, ruimte en groen, waar de basisvoorzieningen aanwezig dan wel toegankelijk zijn. Kleine nieuwe woongebieden aan de randen en inbreiding en verdichting op beperkte schaal zijn hier mogelijk.

#### **Aantrekkelijk Leefbaar En Mooi (concept)**

In mei 2009 is door de gemeente en de Woningstichting Maasdriel (WSM) een concept toekomstbeeld en uitvoeringsprogramma voor Alem naar buiten gebracht, getiteld 'Aantrekkelijk Leefbaar En Mooi'. In samenspraak met de inwoners is een plan voor de toekomst bepaald, onderverdeeld naar verschillende thema's die direct verband houden met de leefbaarheid van Alem.

Er wordt ingegaan op de dorpskwaliteit, wonen en ruimtelijke ordening, de woonomgeving, bedrijvigheid, natuur en recreatie en de relatie tussen Alem en de gemeente. Voor elk van deze thema's zijn in het uitvoeringsprogramma voorstellen gedaan en doelen opgesteld. Deze dienen uiteindelijk te resulteren in de verder opstelling en uitvoering van concrete plannen en initiatieven.

#### **1 Aantrekkelijk Leefbaar En Mooi, toekomstbeeld Alem (concept)**









### Ecologische structuur

De provinciale ecologische structuur (EHS) rond Alem is gekoppeld aan de Maas, deels aan de gekanaliseerde hoofdgeul, maar voornamelijk aan de oorspronkelijke rivierbedding aan de noord- west- en zuidzijde van Alem. De bestaande natuurgebieden langs de Maas zijn aangeduid als EHS natuur, de uiterwaarden aan de zuidzijde van de kern als EHS verweving. Alem zelf valt buiten de ecologische structuur.

**1 ecologische hoofdstructuur (groen) met verwevingsgebied (bruin) (bron: atlas groen Gelderland provincie Gelderland)**

**2 waterrijke ligging in tussen de oude meander en de bochtafsnijding**

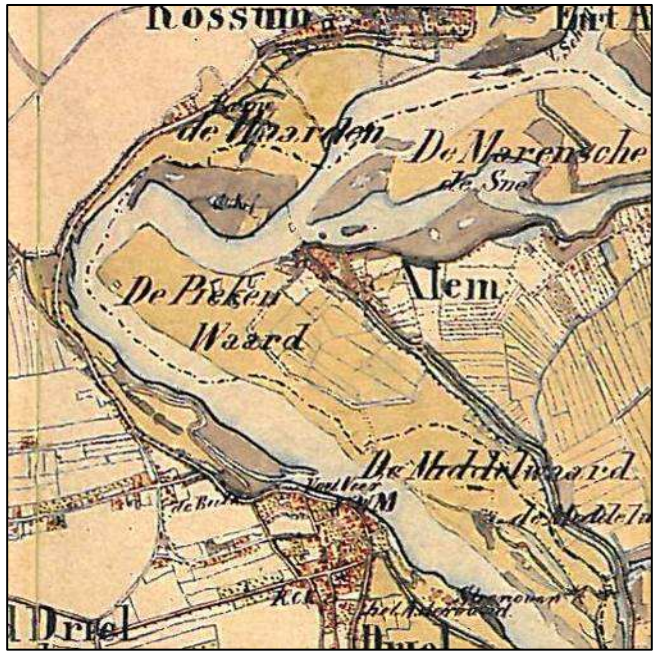
De gronden binnen het plangebied zijn overwegend bebouwd en verhard of in gebruik als erf en tuin. Aan de zuidostrand is ook sprake van agrarische gebieden. Natuurgebieden zijn hierbinnen niet aanwezig. Bijzondere natuurwaarden zullen dan ook slechts beperkt of niet worden aangetroffen. In de omgeving komen wel diverse soorten beschermde vogels voor. Aangenomen mag worden dat deze zich vooral in het buitengebied en dan met name in de waterrijke gebieden rond Alem bevinden.

### Landschap

In de uiterwaarden van de Maas kwam naast natuurlijke natte vegetatie, al in de 15<sup>e</sup> eeuw agrarisch gebruik voor. Alem ligt op een schiereiland, omgeven door het water van de oude en de nieuwe Maasgeul.







De richting van de loop van de Maas is om die reden zeer bepalend voor de huidige verschijningsvorm van het landschap. Dit komt het duidelijkst tot uitdrukking in de parallel aan de rivier gelegen dijken die door en langs de kern Alem lopen. Daarnaast bepalen de vele meidoornstruiken, ooit aangeplant als alternatief voor prikkeldraad, in grote mate het landschappelijke karakter.

### Historische opbouw

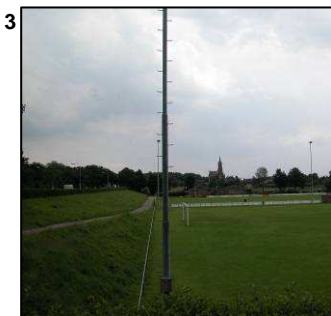
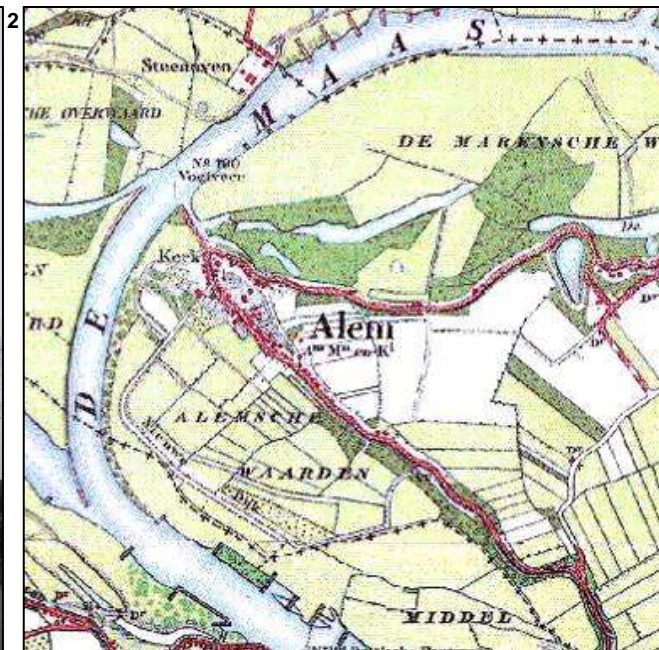
#### Ontstaansgeschiedenis

De eerste vermelding van Alem dateert van het jaar 1107 en de naam is samengesteld uit twee delen. Het eerste deel "aa" is een Germaanse aanduiding voor water, terwijl het tweede deel "heim" woonplaats betekent. Alem is, zoals de meeste dorpen in de Bommelerwaard, ontstaan op een stroomrug. De oorspronkelijke lintstructuur van Alem vindt zijn oorsprong dan ook in de lijnvormige structuur van deze stroomrug.

De Maas stroomde van oudsher ten westen van Alem, dat op de grens tussen Noord-Brabant en Gelderland was gelegen, maar destijds nog toebehoorde aan Noord-Brabant. Vanaf 1958 hoort Alem echter bij de provincie Gelderland, als gevolg van het afsnijden van de meander in de Maas. De Maas stroomt tegenwoordig dan ook ten oosten van de kern.

- 1 historische kaart 1836
- 2 zicht op bebouwing aan de dijk



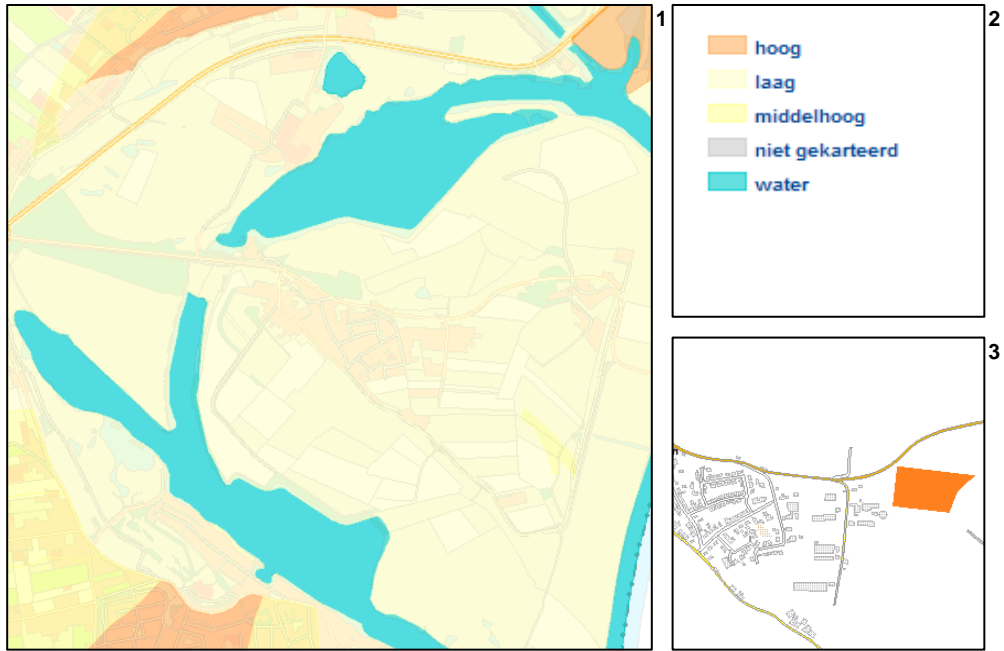


De oude Maasmeander wordt afgedamd, waarna over de dam een weg wordt aangelegd, die voorkomt dat Alem volledig wordt afgesneden van het “vasteland”. De vaste verbinding die voorheen bestond met Noord-Brabant is vervangen door een veer over de gekanaliseerde Maas. Voor de kanalisatie was er juist tussen Alem en Gelderland sprake van een veerverbinding.

Door de toevoeging van Alem aan Gelderland, komt ook een eind aan het bestaan van Alem als zelfstandige gemeente samen met Maren en Kessel. Vanaf 1958 hoort Alem bij de gemeente Maasdiel, tot in de jaren '70 van de vorige eeuw bleef groei van het dorp echter uit. De bebouwing bestond voornamelijk nog uit de historische gebouwen geconcentreerd rond de R.K. kerk en langs de St. Odradastraat en de Veerweg. Na 1970 was sprake van groei ten oosten van de oude dorpskern. Deze groei valt in twee perioden in te delen. In de eerste periode (jaren '70 en '80) worden geschakelde woningen en (half) vrijstaande woningen gebouwd, terwijl in de jaren '90 met name vrije sector woningen worden gebouwd. Sindsdien hebben er geen grootschalige uitbreidingen van Alem meer plaatsgevonden.

- 1 Rooms Katholieke kerk aan de St. Odradastraat
- 2 historische kaart 1906
- 3 sportvelden en wegverbinding op de dam in de oude Maasmeander





### 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 archeologische waarden aangegeven.

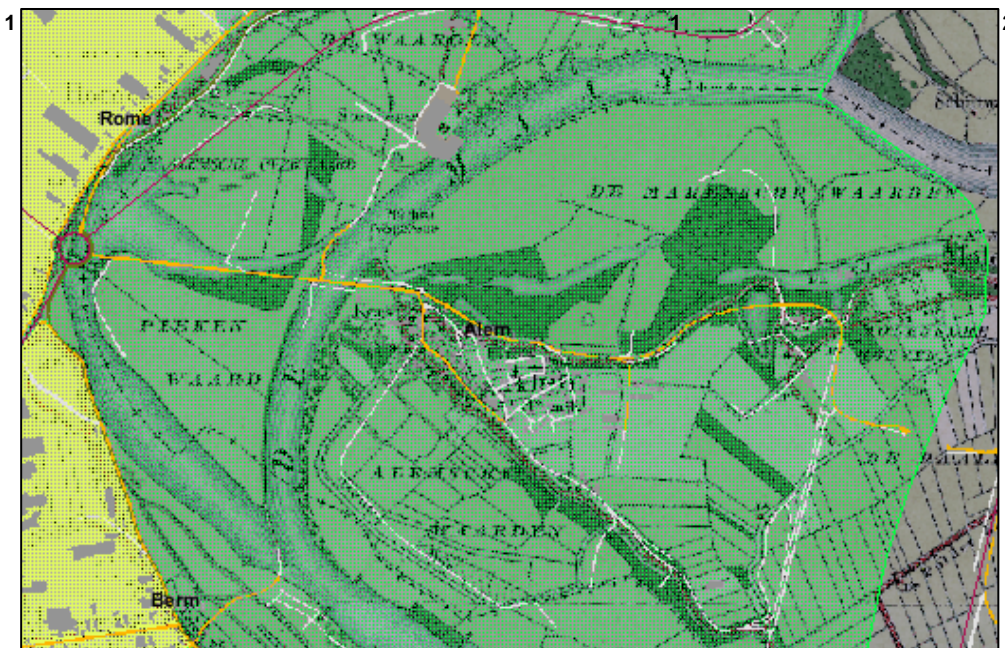
Binnen het plangebied zelf is geen sprake van archeologische monumenten. Verder ten oosten van Alem ligt echter wel een terrein van hoge archeologische waarde. Het betreft hier een oude woongrond, waar van circa 800 voor tot circa 450 na het begin van de jaartelling een nederzetting heeft gelegen. De woongrond bevindt zich onder een circa 1 meter dik pakket jonge afzettingen. In verband met dijkverbeteringsplannen is in 1996 een deel van het terrein gekarteerd en hebben langs de dijk boringen plaatsgevonden. Hierbij is een cultuurlaag uit de IJzertijd aangetroffen.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is te zien dat voor geheel Alem een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Hier bestaat dus volgens het kaartbeeld slechts een lage trefkans voor het aantreffen van archeologische vondsten.

- 1 **Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)**
- 2 **legenda**
- 3 **Archeologische Waarden Kaart: archeologische monumenten (rood) (bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)**







### Historisch(e) landschap en geografie

Alem is gelegen in een aandachtsgebied, oftewel een gebied met kenmerkende landschapselementen en patronen. Het gebied ligt nabij de Maas en deze ligging is bepalend geweest voor de vorming van het land.

De huidige historisch-ruimtelijke structuur van Alem dateert van voor 1850, terwijl een groot gedeelte van de bebouwing van na die tijd is. De structuur wordt bepaald door de St. Odradastraat, de Veerweg en de Leimuidenstraat, gelegen op een oeverwal. Deze structuur is typerend voor een gestrekt dorp, waarbij de boerderijen merendeels naast elkaar staan langs twee of soms drie parallelle wegen, die vorksgewijs op elkaar aansluiten.

De bouwlanden bevonden zich, net als de bewoning, oorspronkelijk alleen op de hoger gelegen gronden. De gronden werden veelal verdeeld in stroken, waarbij kenmerkend is voor Alem dat de perceelsscheidingen voor een groot deel bestaan uit meidoornstruiken. 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 verkavelingen.

**1 historische geografie:**  
**aandachtsgebied rond Alem**  
**(groen) (bron: KiCH)**





**Gemeentelijke monumenten:**

- St. Odradastraat 2: pastorie/woonhuis
- St. Odradastraat 4: boerderij
- St. Odradastraat 5: woonhuis/horeca
- St. Odradastraat 5: berging (hooiberg)
- St. Odradastraat 6: boerderij
- St. Odradastraat 7: kerk (R.K.)
- St. Odradastraat 9: boerderij
- St. Odradastraat bij 12: baarhuisje/kerkhofmuur

**Historische bebouwing**

Op veel plaatsen in Alem 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.

Er is binnen het plangebied één Rijksmonument aanwezig in Alem. Dit betreft een voormalige Hervormde Kerk aan de St. Odradastraat 12. Het gebouw is waarschijnlijk 16<sup>e</sup> eeuws en bestaat uit een bakstenen zaalkerkje met driesijdige sluiting en houten klokkentorentje. Het gebouw is tegenwoordig in gebruik voor het Nederlands Dakpannenmuseum.

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. De oude kern van Alem is behoudenswaardig, maar is evenwel op dit moment niet aangewezen als beschermd dorpsgezicht.



- 1 indicatieve ligging**  
**Rijksmonumenten (zwart) en gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende objecten (bruin) (bron: KICH)**
- 2 overzicht gemeentelijke monumenten**
- 3 kerk annex Nederlands Dakpannenmuseum**  
**St. Odradastraat 12**





### Ligging aan de Maas

Alem is gelegen aan de Maas, één 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 te hanteren zonering. Deze zonering bestaat uit “oeverstroken”, “vrije ruimte” en “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. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van de ter plaatste 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 gegrensd door waterkeringen in de vorm van dijkkringen. Deze primaire waterkeringen zijn in beheer bij het Waterschap Rivierenland. 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 dijkkringen. 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 jachthaven in de oude Maasbocht







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 Alem, aan de binnendijkse zijde, tussen de 10 en 15 m. Aan de buitendijkse zijde bedraagt de beschermingszone 30 tot 60 m.

## Wegenstructuur

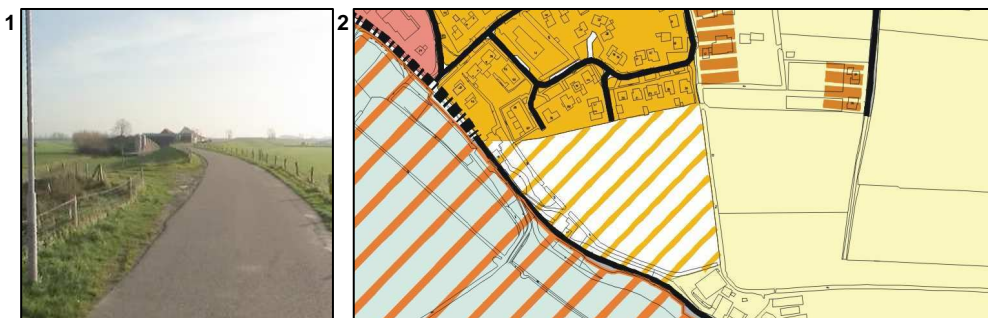
### Bestaande situatie

In het mobiliteitsplan Maasdriel (d.d. 23 april 2009) is ondermeer de categorisering van wegen in de gemeente opgenomen. Alem 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 Steeg en een deel van de St. Odradastraat 60 km/h.

De erftoegangswegen hebben met name een verblijf-functie en in mindere mate een verkeersfunctie. Buiten de bebouwde kom ligt een gebiedsontsluitingsweg (Jan Kligenweg) waar een maximum toegestane snelheid van 80 km/h geldt en een erftoegangsweg (Veerweg) met een maximum toegestane snelheid van 60 km/h. Via de Jan Kligenweg wordt Alem ontsloten op de N322 en de N831, die deel uitmaken van de hoofdinfrastructuur van de gemeente Maasdriel.

- 1 **hoofdwegenstructuur (bron: mobiliteitsplan Maasdriel)**
- 2 **de wegenstructuur van Alem is vooral berekend op lokaal (auto)verkeer**
- 3 **legenda hoofdwegenstructuur**





### Toekomstige ontwikkelingen

In de StructuurvisiePlus Maasdriel 2004-2015 is ten zuidoosten van de kern Alem toekomstig woongebied aangeduid. Op termijn wordt de ontwikkeling van deze gebieden noodzakelijk geacht om in de woningbehoefte van Alem te kunnen blijven voorzien.

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 St. Odradastraat richting het buitengebied.

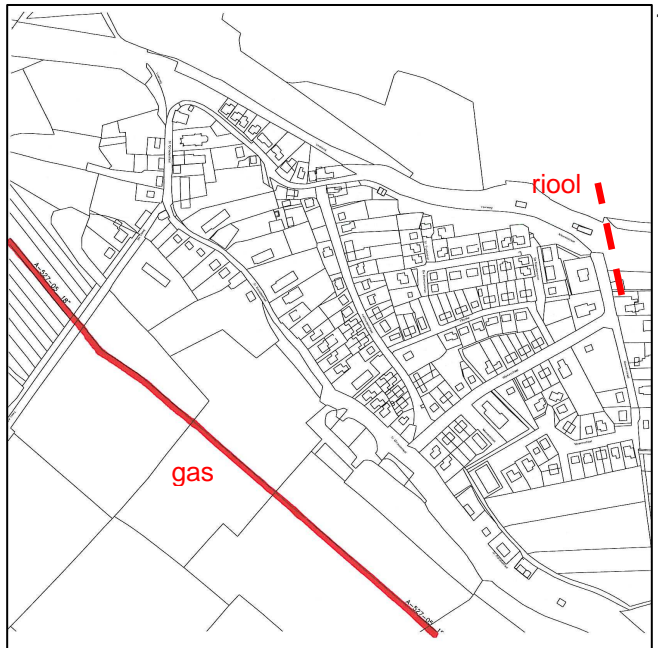
### Parkeervoorzieningen

In Alem worden op dit moment geen parkeerproblemen ervaren, er is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Aanstaande nieuwe ontwikkelingen leiden mogelijk tot een verhoging van de parkeerdruk. Teneinde dit tegen te gaan, dienen parkeeroplossingen 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 Alem volstaan om verhoging van de parkeerdruk te voorkomen. In het dorp zijn immers geen (grootschalige) winkelvoorzieningen aanwezig.

- 1 **St. Odradastraat richting buitengebied**
- 2 **toekomstig woongebied, de invulling hiervan kan gevolgen hebben voor de huidige wegenstructuur**





### 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 Bommelerwaard. Aan weerszijden van deze leidingen dient een bebouwingsvrije zone van 3 m in acht te worden genomen. Daarnaast is aan de Merenstraat een rioolgemaal gelegen.

Ten zuidwesten van de kern Alem ligt een aardgas-transportleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie. Deze leiding en het bijbehorende directe ruimtebeslag zijn buiten het plangebied gelegen. Gelet op de aard van deze leiding moeten wel de externe veiligheidsaspecten hiervan onderzocht worden. Deze zijn door de Gasunie bekeken:

- de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  (PR) ligt op de leiding, er vindt geen overschrijding van het PR plaats binnen het plangebied;

### 1 ligging aardgas-transportleiding

**N.V. Nederlandse Gasunie  
(gas)  
en rioolwaterpersleiding  
Waterschap Rivierenland  
(riool)**



- voor het groepsrisico ligt de 1% letaliteitgrens op 240 en de 100% letaliteitgrens op 110 m van de leiding. Ontwikkelingen binnen deze grenzen dragen bij of kunnen bijdragen aan een toename van het groepsrisico en zijn derhalve niet zondermeer toegestaan.

Blijkens de informatie is Alem 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.

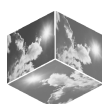
Bij de voorbereiding van nieuwbouwprojecten zal met de ligging van kabels en leidingstroken nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden.

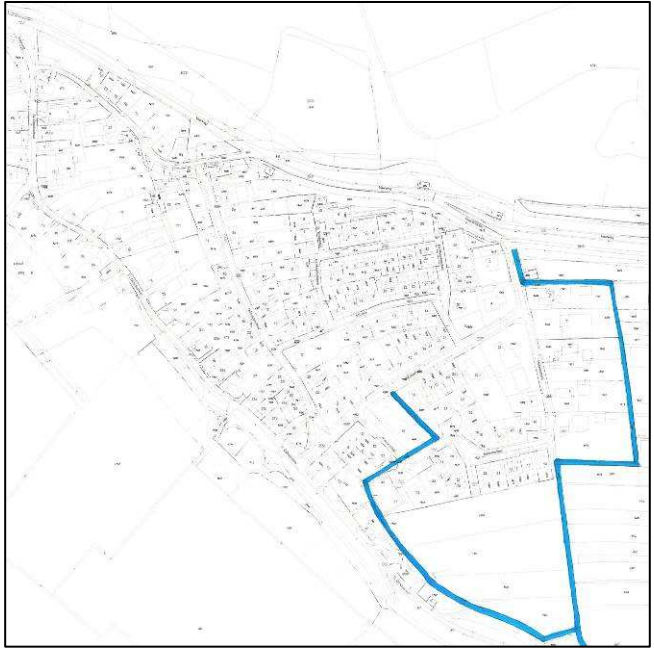
#### **Straalpaden**

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

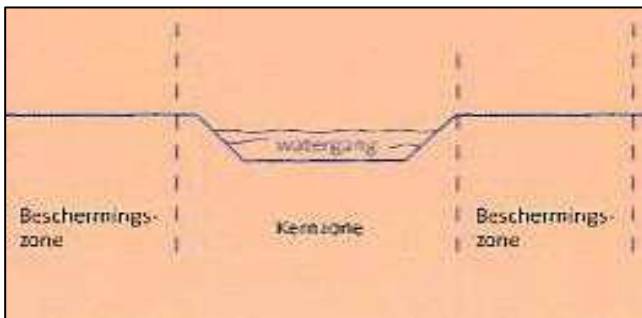
#### **Overige infrastructuur**

Over een deel van Alem is een militair laagvlieggebied gelegen. Voor Alem, gelegen op 5 à 9 m NAP hoogte heeft dit verder geen consequenties.





1



2

## Watergangen

Aan de zuidoostzijde van de kern Alem zijn diverse watergangen aanwezig. Conform opgave van het Waterschap Rivierenland betreft dit enkel A-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 Alem 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**



### **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. In Alem maken de dijklichamen onder de Veerweg en de Sint Odradastraat deel uit van de waterkering. Daarbij is sprake van een kernzone (de eigenlijke dijk) en een beschermingszone.

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 structuur



### Ruimtelijke opbouw

Alem is opgebouwd rond de lintbebouwingsstructuur aan de St. Odradastraat, de Veerweg en in mindere mate de daar tussen gelegen Leimuidenstraat. Ook aan de haaks op de St. Odradastraat gelegen weg De Steeg ligt bebouwing die deel uitmaakt van de historische structuur. Overige wegen die al voor 1900 aangelegd waren, hadden voornamelijk een ontsluitende en verbindende functie.



Ten oosten van de historische kern zijn in de oksel van de dijken in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw kleinschalige uitbreidingen met nieuwbouw tot stand gekomen. Als ontsluitingsweg voor de nieuwe woongebieden op de St. Odradastraat dient de Weikesstraat. Hieraan gekoppeld liggen de wegen 't Buske, de Meerdammen en de Meerenstraat, waaraan met name nieuwbouwwoningen zijn gelegen. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur is deels nog herkenbaar.

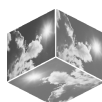


Het centrum van Alem ligt van oudsher rond de kruising van de St. Odradastraat en de Veerweg. Hier is ook de kerk gelegen.

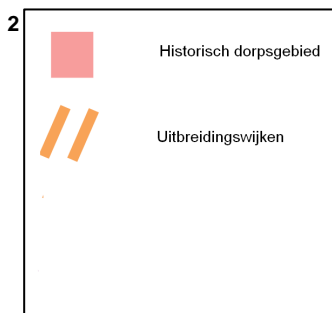
### Bebouwing en beeldkwaliteit

De meest opvallende en nog duidelijk herkenbare historische lijnen zijn de St. Odradastraat en de Veerweg. Hier is sprake van met name vrijstaande bebouwing, hoewel ook enkele halfvrijstaande panden aanwezig zijn. De meeste monumenten zijn gelegen aan de St. Odradastraat. Kenmerkend voor deze straat is de afwisseling tussen woonbebouwing, (voormalige) agrarische bebouwing en bebouwing voor maatschappelijke doeleinden. Het oorspronkelijke straatbeeld is nog grotendeels waarneembaar.

- 1 bebouwing aan de St. Odradastraat
- 2 bebouwing aan de Veerweg
- 3 woningen aan De Meerdammen
- 4 woningen aan de Meerenstraat







Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw werd begonnen met de aanleg van planmatige nieuwe woongebieden ten oosten van de bestaande historische bebouwing. De eerste nieuwbouw vond plaats aan 't Buske en De Meerdammen in de vorm van geschakelde en (half)vrijstaande woningen in 1 tot 2 bouwlagen. De meest recente nieuwbouw is tot stand gekomen aan de Meerdammen, waar (half)vrijstaande woningbouw is ingepast tussen de daar reeds aanwezige (voormalige) agrarische bebouwing.

**1 ruimtelijke basisopbouw**

**Alem**

**2 legenda**

De nieuwbouw heeft een dorpse uitstraling die aansluit bij de bebouwing in de historische delen van Alem. De straatprofielen in de nieuwbouwggebieden zijn merendeels voldoende ruim, er zijn behoudens langs de weg staande bomen en smalle groenstroken echter geen groenvoorzieningen aanwezig.





## Functionele structuur

### Wonen

#### Woonfunctie overheerst

De woonfunctie is in Alem de overheersende functie. Toch komen ook andere functies voor, zoals (agrari-sche) bedrijven, winkels en voorzieningen. Deze functies zijn met name terug te vinden in het gebied rond de R.K. kerk, maar verspreid over de rest van de kern komen ook enkele niet-woonfuncties voor.

De kern Alem telt momenteel (per 1 januari 2009) 654 inwoners. In Alem is in het afgelopen decennium slechts een incidentele woning gebouwd. Thans vinden op een enkele locatie bouwactiviteiten plaats. In de toekomst staan er grotere uitbreidingsplannen op de agenda aan de zuidoostzijde van de huidige kern.

#### Bestaande voorraad

De bestaande woningvoorraad van Alem is ca. 232 woningen groot (peildatum 1 januari 2009). Het huidige woningaanbod (cijfers 2002) bestaat uit 73% koopwoningen, 18% huurwoningen en 9% particuliere huurwoningen.

#### (Agrarische) bedrijven en werken

Bedrijvigheid is in Alem op twee plaatsen aanwezig. Het gaat om een aannemingsbedrijf aan de Meerenstraat en een groothandel aan de St. Odradastraat. Bedrijventerreinen zijn in Alem niet gelegen.

Naast de reguliere bedrijvigheid komt ook verspreide agrarische bedrijvigheid in de kern voor. Binnen het plangebied zijn 2 agrarische bedrijven gelegen aan de St. Odradastraat en 1 aan de Meerenstraat.

#### Voorzieningen

In Alem is sinds jaren slechts een beperkt winkelaanbod aanwezig. Na sluiting van de supermarkt in 2007 zijn er, afgezien van de boodschappendienst, geen winkelvoorzieningen meer aanwezig.



- 1 recent gebouwde woning Weikesstraat
- 2 woningen De Meerdammen





Op de hoek van de Veerweg en de St. Odradastraat was tot voor kort een horecavoorziening aanwezig in de vorm van een café-herberg. Ook deze is echter opgeheven, waardoor in de kern Alem geen horeca meer bestaat. Dienstverlening is nog op slechts één locatie te vinden in Alem, namelijk aan 't Buske 1, waar een klein kantoorpand in één bouwlaag staat. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen liggen merendeels in of in de nabijheid van de historische kern. Het gaat hierbij om een basisschool, een dorps huis, een Rooms-katholieke kerk met begraafplaats en een Nederlands Hervormde kerk annex museum. De mogelijkheid bestaat om de basisschool ook voor andere maatschappelijke functies te benutten.



### Groen- en speelvoorzieningen

Ten behoeve van de inwoners van Alem zijn beperkte groen- en speelvoorzieningen aanwezig binnen de kern. De grotere groenvoorzieningen zijn daarbij gelegen aan de Veerweg, in feite aan de rand van de bebouwde kern. In de woongebieden zelf komt enkel snippergroen voor.



In Alem is één centrale speelvoorziening aanwezig, gelegen aan de Meerenstraat. Ten westen van de kern liggen de sportvelden en de jachthaven van Alem.

1 inmiddels gesloten

supermarkt Weikesstraat

2 dorps huis aan de

St. Odradastraat

3 agrarisch bedrijf binnen de

kern van Alem



## Streefbeeld



### Kwaliteiten en visie

#### Ruimtelijke kwaliteiten

Alem heeft zich als een compacte kern kunnen ontwikkelen door de relatief geïsoleerde ligging op het schiereiland tussen de oude Maasmeander en de bochtafsnijding en de slechts beperkt beschikbare ruimte in het binnendijkse gebied. De dijken vormen een duidelijke afbakening in het noorden en zuiden van de op een oeverwal gelegen kern. Aan de westzijde vormt de bebouwing op de oeverwal de grens van de kern. Enkel aan de oostzijde bestaat geen duidelijke afbakening van de kern. Hier gaat de woonbebouwing geleidelijk over in agrarische bebouwing in het buitengebied.

Het oudste deel van de kern ligt in de oksel van de hoek die de dijkkring maakt in het westen van het eiland van Alem. Diverse onderdelen van de bebouwing daar vertegenwoordigen cultuurhistorische waarden. De recenter gerealiseerde woongebieden zijn kleinschalig, maar wel grotendeels monofunctioneel van opzet. Door de geringe omvang van Alem kennen de uitbreidingen een goede verbinding met het oudste deel van de kern. De hoofdontsluitingswegen binnen de gemeente Maasdriel zijn vanuit de woongebieden snel en eenvoudig te bereiken via de Jan Klingeweg over de afgedamde Maas.

#### Functionele kwaliteiten

Alem betreft een kleinere kern met grotendeels een woonfunctie. Door de ligging van het dorp op een schiereiland in de Maas is het dorp gesitueerd in een waterrijke omgeving. Het buitendijks gelegen gebied heeft daardoor ter plaatse een grote (water gerelateerde) recreatieve waarde. In het oudere deel van Alem is sprake van lintbebouwing met van oudsher een mengeling aan functies. Op korte afstand is de pont over de Maas gelegen.

- 1 recent gebouwde woning Weikesstraat
- 2 woningen De Meerdammen



## 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.

Uitbreiding van de woonfunctie binnen het bestaand bebouwd gebied of aansluitend aan de zuidoostzijde 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.

## **Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden**

De rode contour, zoals die in de StructuurvisiePlus om Alem getrokken is, laat de nodige ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen de kern bestaan plannen voor het herontwikkelen van het terrein van een voormalig bedrijf aan de Meerenstraat. Naast enkele van dergelijke spaarzame locaties met te heroverwegen functies, is de ruimte aanwezig voor uitbreiding aan de zuidoostzijde van de kern. In dit overwegend agrarische gebied kan een nieuwe wijk worden gerealiseerd. Voorwaarde daarbij is dat de (agrarische) bedrijfsactiviteiten nabij dit gebied worden beëindigd dan wel worden afgeschermd.





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 de bestemmingsplanherziening "Meerenstraat 4" opgenomen ontwikkelingen kunnen wel worden opgenomen in dit bestemmingsplan.



### Streefbeeld Alem

#### Wonen

Op dit moment is in Alem geen aanbod van appartementen aanwezig. De vergrijzing van de bevolking leidt echter tot een toenemende vraag in deze categorie. Hierdoor kan een zekere prioriteit aan deze woonvorm worden toegekend, bovendien zal de huisvesting van ouderen ook deels moeten worden gezocht in aanpassingen van de bestaande voorraad.

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.

- 1 woningvoorraad Alem
- 2 idem
- 3 idem





Wonen blijft de belangrijkste functie in Alem. 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.

### *Inbreiding*

Binnen het contourenbeleid gaat inbreiden voor uitbreiden. Er zijn de afgelopen jaren incidentele inbreidingsmogelijkheden voor woningen geweest. Voor zover mogelijk is het grootste deel van die kleine locaties inmiddels ingevuld.

**1 inbreiding aan de Leimuidenstraat**

**2 woningbouwlocaties**

**inbreiding** 

**incidenteel** 

**uitbreiding** 

**3 open ruimte binnen de bestaande kern**

In het gebied gelegen tussen de St. Odradastraat, de Leimuidenstraat en de Veerweg is open ruimte aanwezig die in aanmerking zou kunnen komen voor inbreiding middels woningbouw. Het gaat om een relatief groot gebied, dat op dit moment in gebruik is als tuin en weidegrond bij de (voormalige) agrarische bedrijven aan de St.Odradastraat. Ook ligt hier het dorps huis, dit kan echter verplaatst worden naar de locatie van de school. Concrete plannen voor inbreiding op deze locatie zijn echter niet voorzien gedurende de planperiode (10 jaar). De huidige situatie is daarom uitgangspunt voor de regulering in het plan.







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*

Bij het vastleggen van de rode contouren is de mogelijkheid tot woningbouw aan de zuidoostzijde van Alem meegenomen. De capaciteit van de locatie zal circa 40 woningen bedragen. Concrete planvorming voor de locatie is nog niet aanwezig, zodat een regeling in een bestemmingsplan thans nog niet aan de orde is. Te zijner tijd zal hiervoor een afzonderlijke planprocedure gevolgd worden.

#### *Herstructureringslocaties*

Alem beschikt over ten minste één potentiële herstructureringslocatie, namelijk aan de Meerenstraat (Den teuling). Hier bevindt zich een (voormalig) bedrijfspand tussen de woningen op een ruime kavel. Bij herontwikkeling van deze locatie kunnen circa 8 tot 16 woningen worden gerealiseerd. Deze locatie bevindt zich echter in een gebied met hoge grondwaterstanden. Dit betekent, dat het bouwen in dit gebied kan leiden tot wateroverlast. Bij de planontwikkeling dienen derhalve voorzieningen te worden getroffen om deze overlast te voorkomen.

Daar concrete planvorming voor deze herstructurering ontbreekt, wordt vooralsnog de huidige situatie vastgelegd.

- 1 herontwikkelingslocatie aan de Meerenstraat**
- 2 seniorenwoningen Meerenstraat**





### *Mantelzorgvoorzieningen*

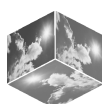
Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen wordt zonder meer toegelaten, voor zover dit plaats vindt binnen de eigenlijke woning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen. Noch het volkshuisvestingsbeleid, noch de regelgeving op dit gebied stelt regels ten aanzien van de 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.

### *Huisvesting tijdelijke werknemers*

Intensieve huisvesting van tijdelijke werknemers vindt op dit moment niet plaats binnen Alem. Eventuele mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke werknemers 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.

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

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

In uitbreiding van de bedrijvigheid in de kern van Alem wordt in de planperiode niet voorzien. In het kader van het bestemmingsplan buitengebied zijn de aanwezige agrarische bedrijven recent van een actuele bestemmingsregeling voorzien. Vooralsnog is er geen aanleiding hierin verandering te brengen. In het geval van het agrarische bedrijf aan de Meerenstraat wordt met het oog op de uitbreiding van Alem in het zuidoosten, handhaving laat staan uitbreiding van de agrarische activiteit hier niet wenselijk geacht.

### **Voorzieningen**

In de loop der jaren zijn steeds meer voorzieningen verdwenen uit Alem. Gezien de kleine schaal van de kern wordt de herinpassing van nieuwe winkelvoorzieningen niet haalbaar geacht. Wel bestaat de mogelijkheid een weekmarkt te organiseren. Een combinatie met andere ambulante functies ligt voor de hand om de markt rendabel te houden. Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen kan een brede school met dorps huis worden ontwikkeld op de plaats van de huidige school. Op die manier worden de dorpsvoorzieningen geclusterd op één locatie.

### **Groen- en speelvoorzieningen**

De recreatieve voorzieningen ten westen van de kern liggen allen buiten het plangebied en behoeven thans geen verdere regeling, maar bepalen wel mede de kwaliteiten van Alem. Binnen het plangebied kunnen pauzevoorzieningen voor recreanten worden ingepast.





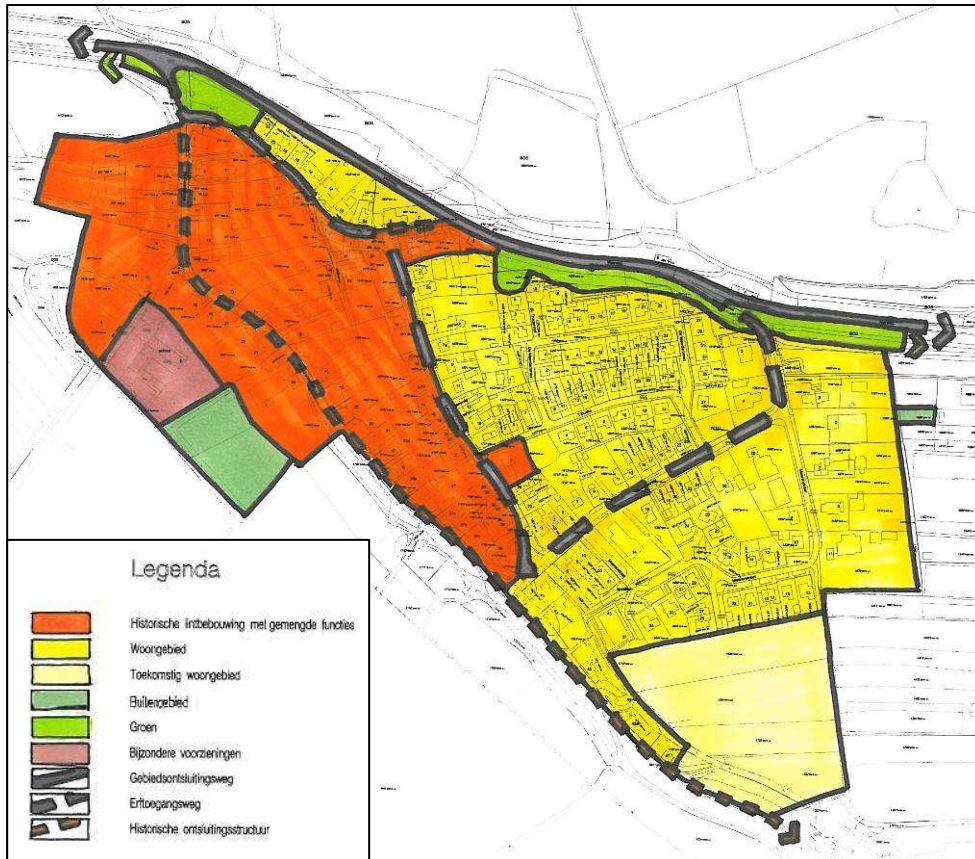
Wat betreft groen- en speelvoorzieningen wordt gestreefd naar het behouden en verder faciliteren van de bestaande voorzieningen, teneinde de leefbaarheid voor de bewoners op peil te houden. De realisering van grootschalige nieuwe groenvoorzieningen of sportfaciliteiten binnen het plangebied is niet aan de orde.

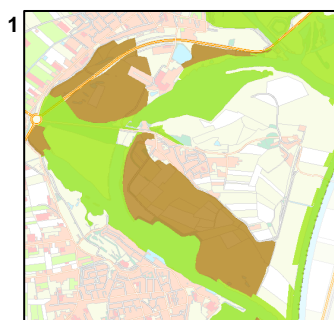
### **Streefbeeldkaart**

Het geschetste streefbeeld voor Alem is vervat in een streefbeeldkaart (zie volgende pagina). Op het kaartbeeld is de zien dat de historische structuur gelegen is langs de St. Odradastraat, de Veerweg en de Leimuidenstraat. Ten oosten daarvan liggen de recentere woongebieden. Het streven is dit beeld van Alem voor ten minste de komende 10 jaar te behouden en te versterken. De structuur van de dijkkring biedt daarbij houvast als raamwerk.

- 1 speelplek aan de Meerenstraat**
- 2 groenvoorziening langs de Veerweg**

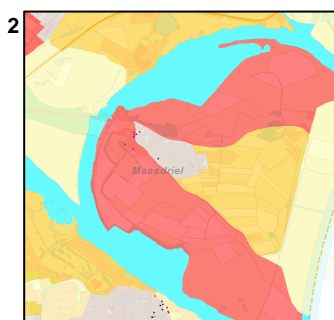






### Flora en fauna

Het bebouwde gebied van Alem is niet gelegen in een stiltegebied of in de ecologische hoofdstructuur, zoals die door rijk en provincie zijn afgebakend. Dit geldt evenzo voor de vastgelegde ontwikkelingsruimte aan de zuidoostzijde van de kern. Ten zuiden van de St. Odradastraat ligt een verwevingsgebied, ten noorden van de Veerweg is natuurgebied gelegen. Binnen Alem 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 broedvogels en amfibieën is het het meest waarschijnlijk dat deze in de waterrijke omgeving buiten de kern van Alem voorkomen. In het kader van de Natuurbeschermingswet zijn geen gebieden aangewezen. Wel is op enige afstand het aan te wijzen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal gelegen.

### 1 ecologische Hoofdstructuur

(bron: atlas groen

Gelderland

provincie Gelderland)

### 2 historische geografie (bron:

kaart cultuurhistorische

waarden provincie

Gelderland)

### 3 legenda

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 (zie overzicht in hoofdstuk Functionele structuur, onder Wonen, Inbreiding). Bij het gebruik van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal wel aan flora- en fauna-aspecten getoetst moeten worden.

### Cultuurhistorie en archeologie

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bebouwing, alleen in het zuidoosten 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.

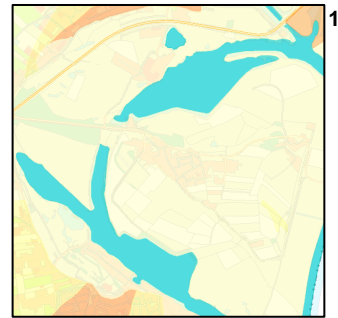


Wat betreft archeologie is voor het gehele plangebied sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat daardoor geen directe noodzaak tot archeologisch onderzoek in deze gebieden. Archeologische waarden worden dan ook niet aangetast.

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 (zie overzicht in hoofdstuk Functionele structuur, onder Wonen, Inbreiding).

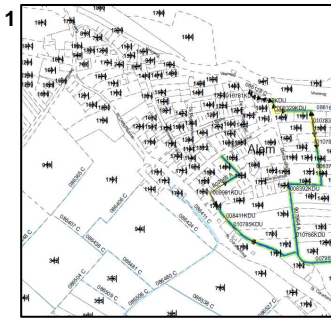
### **Bodem en water**

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**





### Uitgangspunten 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 kan hier invulling aan gegeven worden. Infiltratievoorzieningen zijn niet mogelijk in verband met de hoge grondwaterstand.

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 enkele watergangen, het gaat hierbij om de watergangen aan de zuidoostzijde van de kern. Deze watergangen zorgen van oorsprong met name voor de afwatering van aangrenzende (agrarische) percelen. Voor het gebied dat in aanmerking komt voor woningbouwuitbreiding is deze functie nog steeds actueel, gezien de huidige agrarische bestemming. Het betreft A-watergangen, die als zodanig bestemd moeten worden.

### Waterberging

Alem is gelegen op een oeverwal binnen een kleine dijkkring op een schiereiland in de Maas. Maatregelen in het kader van "Ruimte voor de rivieren" (hoogwaterbescherming) zijn binnen het plangebied niet aan de orde. Specifieke maatregelen voor waterberging vinden in Alem en de directe omgeving niet plaats. In de uiterwaarden vindt reguliere waterberging plaats bij hoog water. In het door het waterschap en de gemeente opgestelde Stedelijk Waterplan bestaat voor de kern Alem een waterbergingsopgave. Deze opgave zal in of rond de kern Alem gevonden moeten worden.

### 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

- 1 uitsnede leggerkaart  
Bommelerwaard (bron:  
Waterschap Rivierenland)





nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering.

Omdat in dit geval infiltratie van hemelwater niet mogelijk is, wordt primair 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 filtervoorziening 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 voorzieningen die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

Binnen de kern Alem is nog niet overal een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De aanleg hiervan zal echter gefaseerd plaatsvinden.

### **Duurzaam waterbeheer**

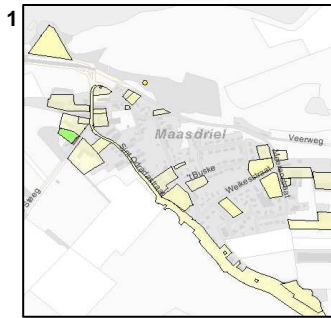
Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe.

### **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 is het bestemmingsplan ook voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland. De gemaakte opmerkingen zijn 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.

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.

### 1 bodem: (mogelijk)

verontreinigde locaties

(bron: atlas milieusignalering

provincie Gelderland)

### 2 legenda



## Lucht

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig het de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Overigens zijn in de directe omgeving geen rijks- of provinciale wegen aanwezig, noch vinden bedrijfsactiviteiten plaats, die een dusdanige 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.

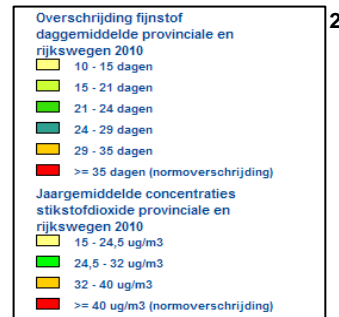
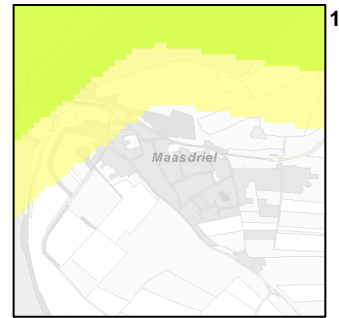
Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

## Geurhinder

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen 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.

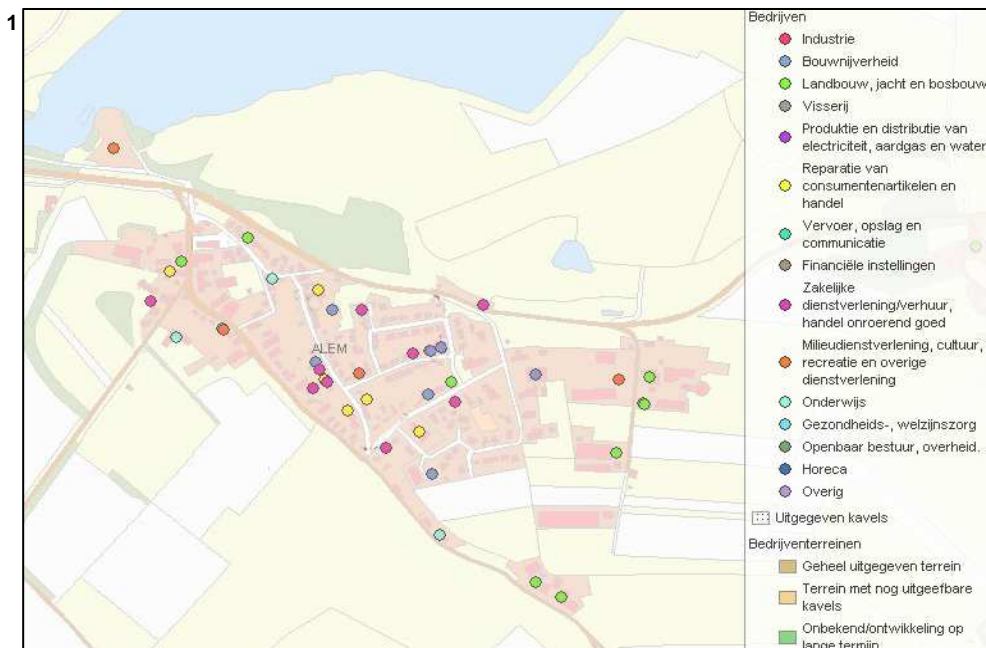
Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat wordt voldaan aan de bepalingen inzake geurhinder c.q. de Wet geurhinder en veehouderij.

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.



- 1 **lucht: luchtverontreiniging wegen (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)**
- 2 **lucht: legenda**





### 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 ontbreken. Er zijn geen benzinstations aanwezig in en nabij het plangebied.

Er is wel sprake van een leiding voor transport van gevaarlijke stoffen (aardgastransportleiding). In dat kader is ook naar het plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) gekeken (zie paragraaf kabels en leidingen in het hoofdstuk Infrastructuur). Als gevolg van het GR is het noodzakelijk een veiligheidszone van 240 m rond de aardgastransportleiding in acht te nemen. Deze valt deels over het plangebied, waardoor hier een verantwoordingsplicht voor het GR geldt.

### Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Binnen het plangebied bevinden zich twee kleine bedrijven. 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.

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



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 hoofdinfrastructurele werken zijn niet aan de orde. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van de Maas en hoofdwegen.

Over Alem is wel een laagvlieggebied voor militaire luchtvaart 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**

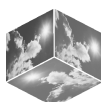
“Laten zien wat mag, in plaats van alles uitschrijven in regels” is het uitgangspunt geweest bij het maken van de regels in dit bestemmingsplan.

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 gelijkloidend 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 Alem**

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-geot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bijbouwvlak. 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).

1 impressie Alem

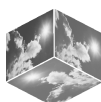






3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningssplitsing) is alleen onder voorwaarden toegestaan en derhalve gekoppeld aan een ontheffing.
4. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting (zogenaamde levensloopbestendige woningen).
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;
  - vermijding 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. bij de realisering van nieuwe woningen worden de parkeercijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor woningbouw, gehanteerd.

**1 impressie Alem**



## 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 bijbouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinsamenstelling (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 anti-dubbeltelbepaling van kracht voor het oorspronkelijke perceel. Hiermee wordt het verder volbouwen met bijbouwen van het perceel voorkomen.



1 impressie Alem

## 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.

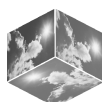
2. in het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking een algemeen verbod tot het huisvesten van tijdelijke werknemers opgenomen. Ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven binnen de kern Alem kan hiervan worden afgeweken. Onder voorwaarden in relatie tot de omvang 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.

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

In de kern Alem zijn dienstverlening en maatschappelijke doeleinden verspreid over de kern aanwezig. Detailhandel en horeca zijn niet (langer) aanwezig. Voor deze voorzieningen wordt het volgende beleid gevoerd:

#### **1 impressie Alem**

1. de (voorheen) aanwezige detailhandels-, dienstverlenings- en horecafuncties blijven gehandhaafd. Door wijzigingsbevoegdheden kunnen deze functies ook onderling uitgewisseld worden.
2. 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.
3. bij nieuwvestiging of uitbreiding van dienstverlening, detailhandel, horeca of een maatschappelijke voorziening worden de parkeerkencijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor dergelijke voorzieningen, gehanteerd.



## **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 alle 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 parkeerkecijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor bedrijfsvestigingen, gehanteerd.

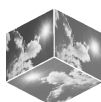
## **Agrarische bedrijvigheid**

Agrarische bedrijfsdoeleinden zijn van oudsher aanwezig in Alem. 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.





### **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 zoneringen**

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

1. de zoneringen 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.

1 impressie Alem





### 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.

- 1 **overzicht welstandsgebieden**
- 2 **idem, legenda**

Enerzijds zijn welstandsgebieden (ruimtelijk/morfologisch of functioneel samenhangende gebieden) aangeduid, anderzijds is daaraan een bepaald welstandsniveau gekoppeld. Niveau 1 betreft de zeer waardevolle welstandsgebieden en is gericht op consolidatie van de historische context. Hieronder valt de Maasdorpskern in Alem. 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 welstandgebieden 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 Alem.

### **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 bouw mogelijkheden.

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.



### **Begrippen en termen**

In deze toelichting op de regels worden enkele begrippen en termen die in de regels worden gebruikt nader toegelicht. Het gaat met name om begrippen en termen die niet nader zijn geconcretiseerd. Het opnemen van deze begrippen in een bestemmingsplan heeft meestal een reden. Dergelijke 'open normen' bieden immers de mogelijkheid om flexibiliteit in een bestemmingsplan te brengen. In deze toelichting wordt duidelijk hoe met deze begrippen moet worden omgegaan.

### **Wijze van meten**

#### *Wijze van meten aangaande oppervlakten*

De opgenomen wijze van meten aangaande oppervlakten is de standaard wijze van meten, zoals gehanteerd in elk bestemmingsplan dat volgens de SVBP2008 is gemaakt. Deze wijze van meten is echter niet geschikt voor ondergrondse bouwwerken. Voor ondergrondse bouwwerken dient de oppervlakte te worden gemeten tussen de buitenwerkse verticale wanden of vlakken, opwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het ondergrondse bouwwerk.

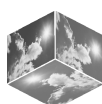
### **Bestemmingsregels**

#### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn losgekoppeld van het bouwvlak. Dit betekent dat deze bouwwerken ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak wordt beperkt door bepalingen uit het bestemmingsplan en privaatrechtelijke bepalingen uit het burendrecht. Het college van burgemeester en wethouders is daarom ingevolge artikel 14.4 van de regels bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken.

#### *Bebouwingspercentage*

In de regels wordt op verschillende plaatsen aangegeven dat een bepaald bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Bij de bestemming 'Bedrijf' mag het bebouwingspercentage per bouwperceel bijvoorbeeld niet meer bedragen dan 30%. Hiermee wordt bedoeld dat de oppervlakte van het bouwper-



ceel maar voor 30% mag bestaan uit bebouwing. Bij de bepaling van de oppervlakte van het bouwperceel wordt uitgegaan van de kadastrale gegevens. Een bouwperceel kan echter uit slechts een gedeelte van een kadastraal perceel bestaan, of juist uit meerdere kadastrale percelen. Het bebouwingspercentage is niet van toepassing voor het realiseren van bouwwerken die (omgevings)vergunningvrij zijn op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bebouwingspercentage geldt wel voor gebouwen die (omgevings)vergunningvrij zijn op grond van artikel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

#### *Maximale oppervlakte aan bijgebouwen*

Voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen worden de op basis van artikel 2 van bijlage II van het Bor vergunningsvrij gerealiseerde bouwwerken niet meegeteld. De Nota van Toelichting bij het Bor (Staatsblad 2010, 143) geeft op pagina 145 aan dat de oude jurisprudentie, zoals Ab 10 juli 2002 (LJN: AE5113) en Ab 8 maart 2006 (LJN: AV3861), onder de nieuwe regeling blijft gelden. In deze jurisprudentie is bepaald dat bouwvergunningsvrij gerealiseerde bouwwerken in beginsel niet meegeteld worden bij de oppervlakteberekening ingevolge het bestemmingsplan. De gemeente Maasdriel heeft ervoor gekozen de op basis van artikel 3 van bijlage II van het Bor vergunningsvrij gerealiseerde bouwwerken wel mee te tellen bij de oppervlakte-berekening. De wetgever heeft namelijk niet expliciet opgenomen dat deze bouwwerken niet mogen worden meegeteld bij de oppervlakteberekening.

#### *Behoeftte aan mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van het realiseren van een mantelzorgvoorziening, *als de behoefte aan mantelzorg is aangetoond*. De behoefte aan mantelzorg moet worden aangetoond door een onafhankelijke deskundige. Dit mag bijvoorbeeld de huisarts zijn. De onafhankelijke deskundige bekijkt van geval tot geval of en in welke mate behoefte is aan mantelzorg.



#### *Tijdelijke (woon)unit*

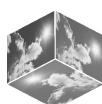
Met een tijdelijke woonunit wordt een gebouw of bouwwerk bedoeld dat naar aard niet bedoeld is om permanent te blijven staan. Verder dient de unit geschikt te zijn voor bewoning. De unit moet dan ook aan de eisen van het Bouwbesluit en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken voldoen. Tevens is van belang dat het gebruik van de unit tijdelijk is. Concreet betekent dit dat de unit moet worden verwijderd zodra de noodzaak voor het verlenen van mantelzorg is verdwenen.

#### *Geen onevenredige aantasting van de omgeving*

'Geen onevenredige aantasting van de omgeving' is bewust niet nader geconcretiseerd. De invulling hiervan is niet opgenomen omdat de onevenredigheid van de aantasting van de omgeving kan verschillen naar tijd en plaats. Indien dit tot discussie leidt, kan een deskundigendvies worden gevraagd, bijvoorbeeld een welstandsadvies. Dit (welstands)advies is bindend.

#### *Algemene afwijking met 10%*

Met de algemene afwijking tot 10% wordt bedoeld dat van alle in de regels van dit bestemmingsplan vermelde lengte-, breedte-, hoogte-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 10% mag worden afgeweken. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt ook voor de in de regels opgenomen percentages. Nadrukkelijk dient te worden vermeld dat het bevoegd gezag beleidsvrijheid heeft bij het al dan niet toepassen van deze algemene afwijkingsbevoegdheid. Indien de toepassing hiervan tot (planologisch) ongewenste situaties zou leiden, kan het bevoegd gezag afzien van de toepassing van de algemene afwijkingsregel.







### 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 exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Alem' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Alem' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.



### **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 Alem.



### Provinciaal beleid conform structuurvisie

Het bestemmingsplan Alem 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.



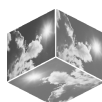
## Handhaving

### **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.

### **Overgangsregels**

In het bestemmingsplan worden overgangsregels 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.



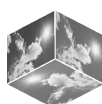
## **Inspraak en vooroverleg**

### **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'.





**Bijlage 1: inventarisatiekaart**



