

**TONNAER** 

**ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT** JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING  
@VERHEIDSPROJECTEN  
PLANDOCHE EN STEDENBOUW

VONDEREG 14, 3916 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELFAX 040 257 82 96

AMERBAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 330 18 00 TELFAX 043 335 15 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



**project:**

**bestemmingsplan  
Ammerzoden**

**toelichting en regels**

<b>status:</b>	vastgesteld
<b>datum:</b>	1 maart 2012
<b>bestemmingsplannummer:</b>	1051
<b>GML identificatienummer:</b>	NL.IMRO.0263.BP1051-VG01
<b>projectnummer:</b>	263070
<b>auteurs:</b>	Wle & Jke



## Toelichting



Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen de kern Ammerzoden. Het beheersaspect staat daarbij voorop, met tegelijkertijd aandacht voor de diverse in en om de kern aanwezige gebieden met een onduidelijke functie. Er wordt voorts ingezet op het voorkomen van het dichtslibben met bebouwing van de kernrandzone in de oude riviermeander (cultuurhistorisch landschapselement). Ook wordt gelet op de kwaliteit en vitaliteit van de beide bedrijventerreinen.

In Ammerzoden bestaat nog de nodige ruimte voor inbreiding en uitbreiding binnen de rode contour. Diverse (woningbouw)projecten zijn in ontwikkeling of worden binnenkort ontwikkeld. Indien de planvorming ver genoeg gevorderd is, worden deze projecten meegenomen in de regeling in dit bestemmingsplan.





## Inhoud van de toelichting

### **Inleiding**

Aanleiding	1
Plangebied	3
Geldende bestemmingsplannen	4
Leeswijzer	5

### **Beleidskaders**

Nationaal beleid	7
Provinciaal beleid	8
Regionaal beleid	11
Waterschapsbeleid	13
Gemeentelijk beleid	15

### **Onderste laag basis latere ontwikkelingen**

Bodem	19
Grond- en oppervlaktewater	19
Ecologische structuur	20
Landschap	21
Historische opbouw	21

### **Infrastructuur**

Ligging aan de Maas	28
Wegenstructuur	29
Kabels en leidingen	31
Straalpaden	32
Overige infrastructuur	32
Watergangen	32
Waterkering	33

### **Ruimtelijke structuur**

Ruimtelijke opbouw	34
Bebouwing en beeldkwaliteit	35

### **Functionele structuur**

Wonen	39
Bedrijven en werken	40
Agrarische bedrijvigheid	40
Horeca	41
Dienstverlening en detailhandel	41
Maatschappelijke voorzieningen	41
Groen- speel- en sportvoorzieningen	42



<b>Streefbeeld</b>	
Kwaliteiten en visie	43
Nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden	45
Streefbeeld Ammerzoden	48
Streefbeeldkaart	55
<b>Consequenties voor actuele waarden</b>	
Flora en fauna	57
Cultuurhistorie	57
Archeologie	57
Bodem en water	57
<b>Consequenties voor de waterhuishouding</b>	
Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding	58
Oppervlaktewater	58
Waterberging	58
Afvoer schoon- en vuilwater	59
Duurzaam waterbeheer	59
Watertoets	59
<b>Consequenties op het gebied van milieu</b>	
Geluid	61
Bodem	61
Lucht	62
Geurhinder	62
Externe veiligheid	63
Kabels/leidingen	63
Hinder als gevolg van bedrijvigheid	64
Overige zoneringen	64
<b>Wijze van bestemmen</b>	
Doel: beheer en toekomstige mogelijkheden	65
Duidelijkheid bij het maken van regels	65
Dit hoofdstuk als eerste toetsingskader	65
Wonen	66
Wonen en mantelzorg	67
Huisvesting tijdelijke werknemers	68
Centrumdoeleinden	69
Detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke doeleinden	70
Bedrijven	71
Agrarische bedrijvigheid	72
Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing	72



Sportvoorzieningen	73
Groen en water	74
Infrastructurele voorzieningen	74
Stedenbouwkundig beeld	74
Nadere eisen	76
Tot slot	76
<b>Toelichting op de regels</b>	
Begrippen en termen	77
Wijze van meten	77
Bestemmingsregels	77
<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	
Realisering door derden	81
Exploitatieplan	81
Planschade	82
<b>Retrospectieve toets</b>	
Provinciaal beleid conform structuurvisie	83
Bestemmingswijzigingen	83
<b>Handhaving</b>	
Vastleggen bestaande situatie	84
Overgangsbepalingen	84
<b>Verslag vooroverleg en inspraak</b>	
Vooroverleg en inspraak	85
Vooroverleg	85
Inspraakreacties	91
Inspraakavond 27 april 2010	103
Ambtshalve wijzigingen	103
<b>Vaststelling</b>	
Vaststelling door de raad	107
<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, Heerewaarden en Alem zijn inmiddels vastgesteld. Voor de kernen Hedel, Rossum en Hurwenen, Well en Wellseind en de bedrijventerreinen De Geerden en De Kampen is de planvorming momenteel in een vergevorderde fase.



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.

1 impressie Ammerzoden

2 idem



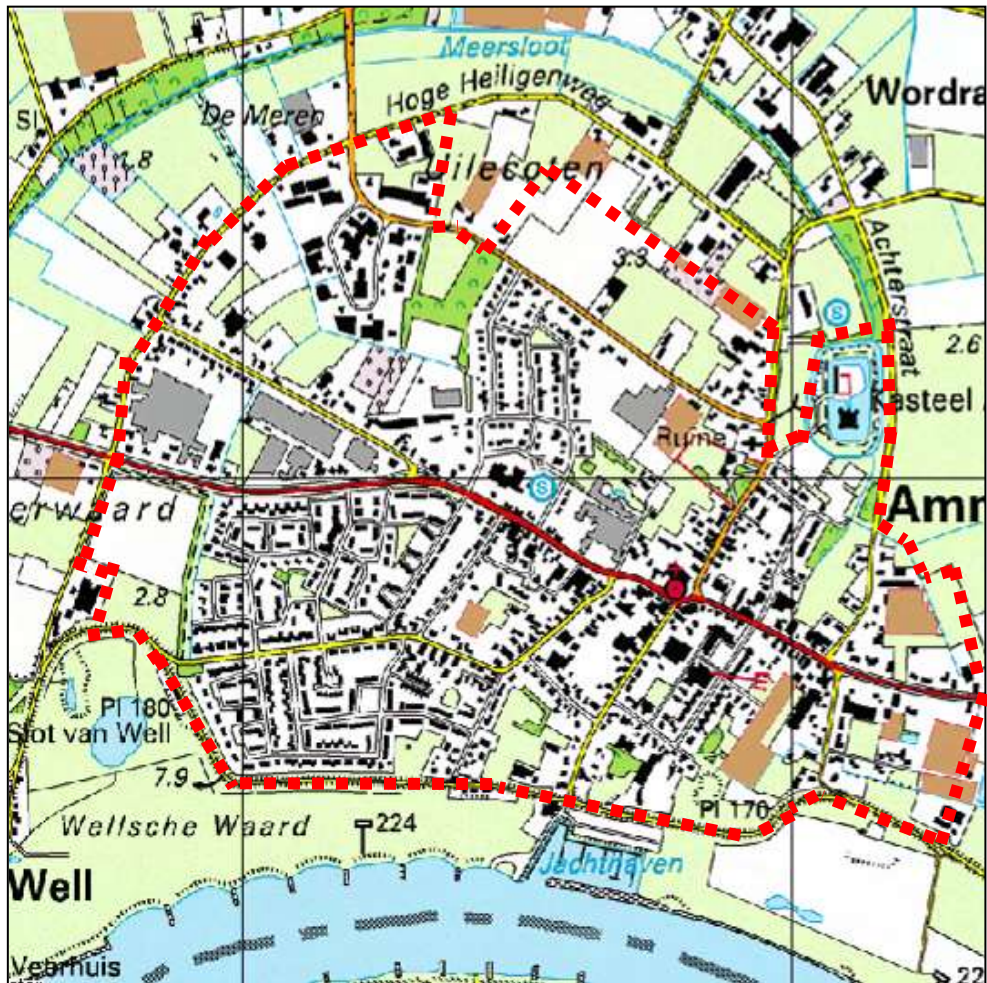
1



Uitgangspunt van het plan is het vastleggen van de bestaande situatie, inclusief bouwplannen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden c.q. waarvoor reeds procedures zijn doorlopen en plannen zijn vastgesteld. Bij het maken van de analyse van de kern Ammerzoden is dit ook uitgangspunt geweest. De bouwplannen van projecten als “de Hoef”, “t Zwin” en “Pasnagels” zijn nog onvoldoende concreet uitgewerkt. De uiteindelijke omvang van de projecten staat op dit moment nog niet vast. Voor realisatie van de projecten zullen aparte bestemmingsplannen worden opgesteld. Deze bestemmingsplannen zullen voorzien zijn van een toelichting die specifiek ingaat op de gevolgen voor de bestaande infrastructuur, parkeerbeleid etc. en de inpasbaarheid binnen de kern Ammerzoden. Op dat moment kan op basis van exacte gegevens een beoordeling gemaakt worden en niet alleen maar op basis van aannames en veronderstellingen. Daarbij moet uiteraard op dat moment verder gekeken worden dan alleen de plangrens van het betreffende plan.

## 1 Impressie Ammerzoden





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

1 topografische kaart  
Ammerzoden met  
plangebied (rood)

### Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan zal worden geregeld, beslaat de bebouwing van de kern Ammerzoden. Verschillende aansluitende onbebouwde zones binnen en aan de rand van de kern maken eveneens deel uit van het plangebied. Een aantal van deze zones vormt zoekgebieden voor de mogelijke in- en uitbreiding van de kern in de toekomst.







Het plangebied volgt daarmee grotendeels dat deel van de vastgestelde rode contour om Ammerzoden. Afwijkingen zijn enerzijds het gevolg van het geheel in het bestemmingsplan opnemen dan wel weglaten van door de rode contour doorsneden (bij)gebouwen en kavels, anderzijds hebben deze betrekking op het in het plan meenemen van het terrein van kasteel Ammersoyen, dat buiten de vastgestelde rode contour is gelegen.

#### **Geldende bestemmingsplannen**

Binnen het plangebied gelden thans 8 verschillende bestemmingsplannen, variërend van het uit 1996 stammende plan 'Ammerzoden - Dorp 1995' tot het bestemmingsplan 'Ammerzoden - Dorp, herziening 2008' (zie bijlage 1). Ook het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs is van toepassing op delen van het plangebied aan de noord- en westzijde.

- 1 uitsnede geldend bp  
De Haar 1999
- 2 uitsnede geldend bp  
Ammerzoden - Dorp 1995
- 3 uitsnede geldend bp  
Uilecoten III





### **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, waaraan de inhoudelijke opzet van dit bestemmingsplan is geconformeerd.

De eerste laag (Onderste laag basis latere ontwikkelingen) 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 (Infrastructuur) wordt gevormd door de wegen, leidingen en overige infrastructuur. Deze laag omvat ondermeer de belangrijke weg- en waterverbindingen. De derde laag (Ruimtelijke structuur en Functionele structuur) 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 structurend voor de bovenste laag. Deze lagen bepalen waar en vooral ook op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

**1 impressie  
Ammerzoden**





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 Ammerzoden wil voeren, weergegeven en vertaald in regels.

- 1 **Impressie**  
**Ammerzoden**
- 2 **Idem**



## Beleidskaders

### Nationaal beleid

#### Nota Ruimte

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



De nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

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

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

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

#### Beleidslijn grote rivieren

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

1 Nota Ruimte



1



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.

## **Provinciaal beleid**

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

#### **Structuurvisie Gelderland 2005**

##### *Hoofddoelstelling*

Als gevolg van de invoering van de Wet 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.

## **1 Structuurvisie Gelderland**





### **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.

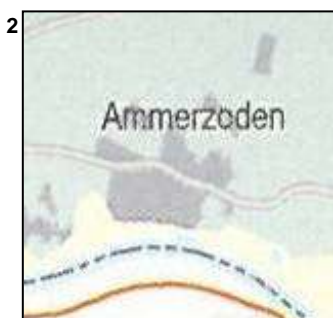
Op het gebied van **infrastructuur** wordt gestreefd naar een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Daartoe worden de bestaande verkeers- en vervoerssystemen gehandhaafd en waar mogelijk verbeterd. De verbeteringen moeten met name gericht zijn op het maken van veilige wegen, met aandacht voor fietsers 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 Ammerzoden valt binnen het multifunctionele gebied en is aangeduid als 'bebouwd gebied'. Ook het ten noorden van het dorp gelegen 'Waardevol landschap' behoort tot het multifunctioneel gebied.

Ten zuiden van Ammerzoden ligt aan de Maas een smalle strook natuurgebied, aangeduid als 'EHS natuur' en ten westen van de kern een gebied aangeduid als 'EHS verweving'. Deze gebieden maken deel uit van het groen-blauwe raamwerk, evenals het noordelijk van de kern gelegen 'zoekgebied regionale waterberging'.

De rivier de Maas is aangeduid als 'hoofdvaarweg' en maakt als infrastructureel element deel uit van het rode raamwerk. Ten oosten van Ammerzoden ligt nog een gebied dat aangeduid is als 'concentratie intensieve teelten', ook dit gebied behoort tot het rode raamwerk.

Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling zijn de zoekzones aangegeven waar gemeenten nieuwe bouwlocaties, recreatierreinen 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.

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



Voor Ammerzoden is hierop een aantal kleinschalige zoekzones voor stedelijke functies weergegeven in en rond de kern. Ook zijn aan de noordwest- en noordoostzijde van het dorp zoekzones voor windenergie aangegeven.



### **Inrichtingsaspecten**

In de Structuurvisie zijn ook inrichtingsprincipes voor steden en dorpen opgenomen. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn deze evenwel in mindere mate van toepassing, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn 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 bedrijventerreinen wordt gestreefd naar een meervoudig en intensief ruimtegebruik. De restruimte op bestaande terreinen kan vaak nog beter worden benut, waarmee de behoefte aan nieuw ruimtebeslag kan worden verminderd (derde (verticale) dimensie, vierde dimensie (volgtijdelijk)).*

*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 Ammerzoden is gelegen in de komgebieden op een rivieroeverwal, aan de dijk die de begrenzing vormt van de uiterwaarden langs 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 deze zones 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, bezien over een langere periode, verband te houden met de aangetoonde woningbehoefte.





De contour om Ammerzoden biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen aan de randzones in het noorden, oosten en westen. Het betreft ontwikkelingen in de vorm van (kleinschalige) woningbouw.

## Waterschapsbeleid

### Waterbeheerplan 2010-2015

In het Waterbeheerplan heeft het waterschap Rivierenland haar beleid voor de periode 2010-2015 vastgelegd. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap, te weten waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter.

Het waterschapsbeleid is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheerplan bevat het pakket aan maatregelen dat nodig is om de doelen van de KRW te halen en voldoet aan de landelijk gemaakte afspraken. Het waterbeheerplan gaat gepaard met een aantal toelichtende kaarten.

Voor de kern Ammerzoden gaat het om het waarborgen van de veiligheid van het binnen de dijkkring Bommelerwaard gelegen plangebied. Het voorkomen van overstromingen staat daarbij voorop voor het

- 1 uitsnede kaart 'Staatkundige indeling': ligging Ammerzoden in dijkkring 38
- 2 uitsnede kaart 'KRW oppervlaktewaterlichamen': ligging kanaal ter hoogte van Ammerzoden
- 3 uitsnede kaart 'Water ten behoeve van drinkwater': ligging beschermingszone innamepunt drinkwater op ruime afstand van Ammerzoden



plangebied. In het Waterbeheerplan is aangegeven dat ter hoogte van Ammerzoden een 'kanaal' loopt. Het betreft een A-watergang met de status van 'waterlichaam' in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water. In 2015 dient het water zich in een goede ecologische toestand te bevinden.

#### **Nota rioleringsbeleid 2005**

Het huidige waterschap Rivierenland is in 2005 ontstaan uit een fusie van (gedeeltes van) een aantal andere waterschappen. Hetzelfde jaar nog werd besloten het rioleringsbeleid te actualiseren en te integreren, wat heeft geresulteerd in de Nota rioleringsbeleid.

De zorg voor de riolering is primair een gemeentelijke taak, echter door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied steeds meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang.

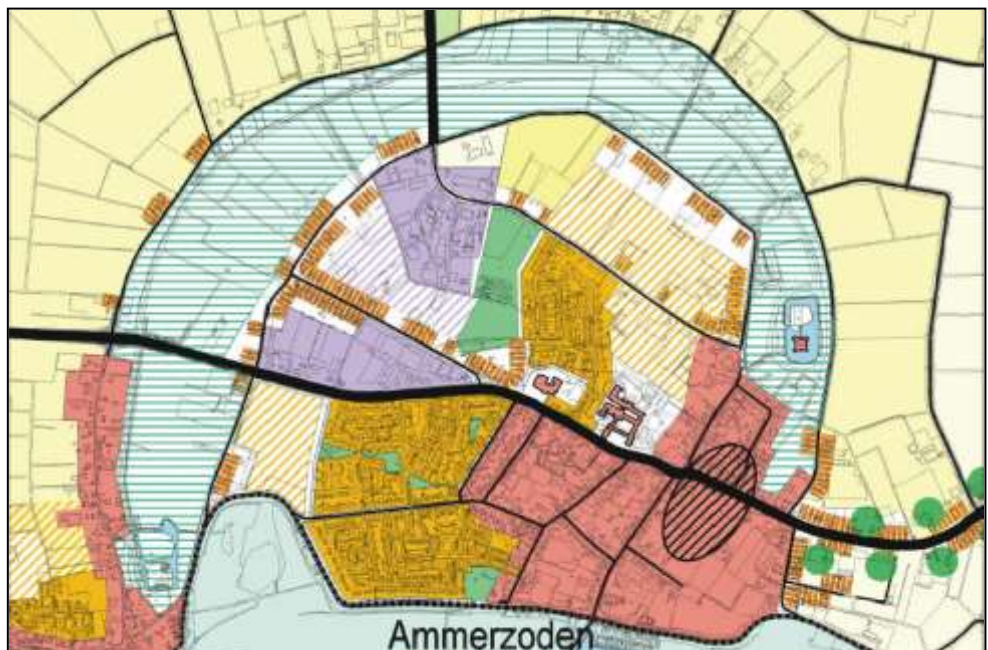
Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. De doelstellingen voor het bereiken van ecologisch gezond water worden voor het aspect riolering behaald middels twee sporen:

- het *emissiespoor*, gericht op het in beginsel per bron terugdringen van de vuilemissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater. Indien de uitvoering van het eerste spoor niet leidt tot de gewenste waterkwaliteit, zijn aanvullende maatregelen nodig;
- hiervoor wordt het *waterkwaliteitsspoor* ingezet, gericht op de lange termijn. De aanpak van het waterkwaliteitsspoor past binnen de Europese Kaderrichtlijn Water.

De nota bevat een gebundelde weergave van beleid inzake riolering van de voormalige waterschappen. Voor bepaalde delen van het beheergebied van Rivierenland kunnen wijzigingen optreden als gevolg van het nieuwe beleid. Voor het plangebied is dit echter niet het geval.







Voor Ammerzoden wordt evenmin specifiek beleid gevoerd in de Nota Rioleringsbeleid.

### **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 Ammerzoden opgenomen. In dit beeld is een aantal ontwikkelingen aangegeven, het betreft zowel in- en uitbreidingsmogelijkheden als plannen voor herstructurering.

##### *Visie*

In de kern en de kernranden liggen relatief omvangrijke gebieden met een onduidelijke functie. Deze gebieden kunnen enerzijds negatieve ontwikkelingen in de hand werken, anderzijds bieden zo ook kansen om de ruimtelijke structuur te verbeteren.

1 **structuurbeeld**  
**Ammerzoden (bron: StructuurvisiePlus Maasdriel)**



1



De in de kernrandzone van Ammerzoden liggende kenmerkende voormalige riviermeander dient als cultuurhistorisch element in het landschap niet dicht te slibben met bebouwing, maar juist benadrukt te worden door langsliggende begeleidende bebouwing en landschappelijke elementen.

Verdichting van bebouwing in de bestaande woonbuurten gaat ten kosten van de groenstructuur en wordt niet voorgestaan. Wel kan door stedelijke vernieuwing oude bebouwing door nieuwe worden vervangen. Daarbij kan door een eenduidige inrichting van de openbare ruimte en de groenstructuur de onderlinge samenhang tussen de uitbreidingswijken en de oude kern worden versterkt.

Op functioneel vlak geeft het centrumplan De Haar/Zwin een kwaliteitsimpuls aan het centrum, dat richting de Maas tot een eenheid wordt gesmeed. Door tevens het kasteel hierbij te betrekken, biedt dit gebied kansen om de aanwezige recreatieve potenties verder uit te bouwen.

Het realiseren van een duidelijker front naar de Maas is onder andere mogelijk door de bouw van hoogwaardig vormgegeven woningen op strategische plekken. Dit zorgt voor een versterking van de stedenbouwkundige structuur en een meer divers woningaanbod.

#### 1 randzone Ammerzoden

#### *Bouwlocaties en woningbouwprogramma*

In de StructuurvisiePlus zijn ook de bouwlocaties aangegeven. In Ammerzoden bestaat de mogelijkheid tot de bouw van circa 650 tot 700 woningen, waarvan circa 230 woningen via inbreiding tot stand kunnen komen. Door middel van uitbreiding binnen de rode contour is de bouw van circa 460 woningen mogelijk en door herstructurering nog een onbekend aantal.

De diverse woningbouwmogelijkheden bieden de mogelijkheid het nagestreefde contact met de Maas te verwezenlijken en onduidelijke dan wel versnipperde zones nieuw leven in te blazen.





Binnen Ammerzoden bevindt zich een tweetal bedrijventerrein, te weten 'Bernseweg' en 'Uilecoten'. Deze zijn ruimtelijk afgerond, waardoor binnen het dorp geen ruimte meer is voor de vestiging van nieuwe bedrijven. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein wordt niet nagestreefd. Wel bestaat de mogelijkheid de beide bestaande bedrijventerreinen naar elkaar toe te laten groeien. Het tussengebied heeft momenteel een diffuse en onduidelijke inrichting en kan benut worden voor kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid. Het gaat hierbij om circa 4 hectare aan mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein.



#### 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.

Ammerzoden is één van de grotere kernen van de gemeente Maasdriel en samen met Hedel is dit een cluster waar binnen de gemeente de grootste groei wordt nagestreefd. Hier kan in, tegenstelling tot in de kleinere kernen, ook worden gebouwd voor het aantrekken van inwoners van buiten de gemeente.

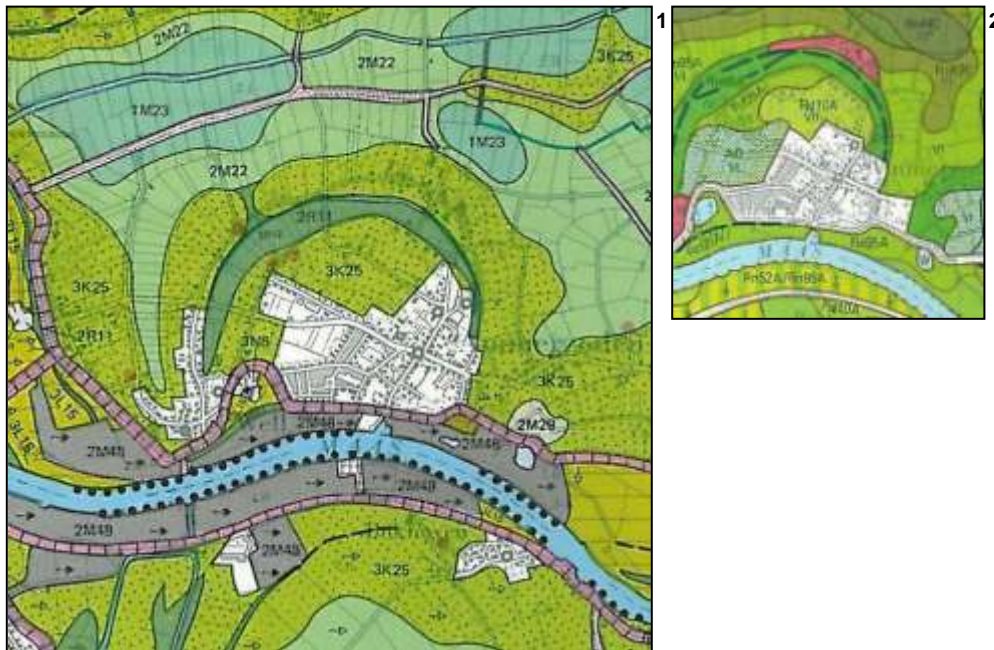
- 1 recente geherstructureerd gebied in de kern
- 2 Visie Maasdriel 2020+



De kern Ammerzoden biedt samen met Hedel een bundeling van voorzieningen (winkels, onderwijs, zorg/verzorging), ook wordt hier wonen met bedrijvigheid gecombineerd. Samen met Kerkdriel en Zaltbommel vormen deze kernen het centrum van de Bommelerwaard. In Ammerzoden wordt ingebreed op locaties die door handel, industrie en landbouw zijn verlaten en wordt uitgebreid met nieuwe woonwijken aan de randen. 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.



## Onderste laag basis latere ontwikkelingen



### Bodem

Qua geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem) is Ammerzoden geheel gelegen op een rivieroeverwal. De rivieroeverwal wordt richting de Maas begrensd door een dijk. Het dorp wordt omringd door een geul van een meanderend afwateringsstelsel, oftewel de oude Maasmeander. Aan de zuidzijde liggen buitendijks meanderruggen en geulen in de uiterwaard en een vlakte ontstaan door afgraving of egalisatie.

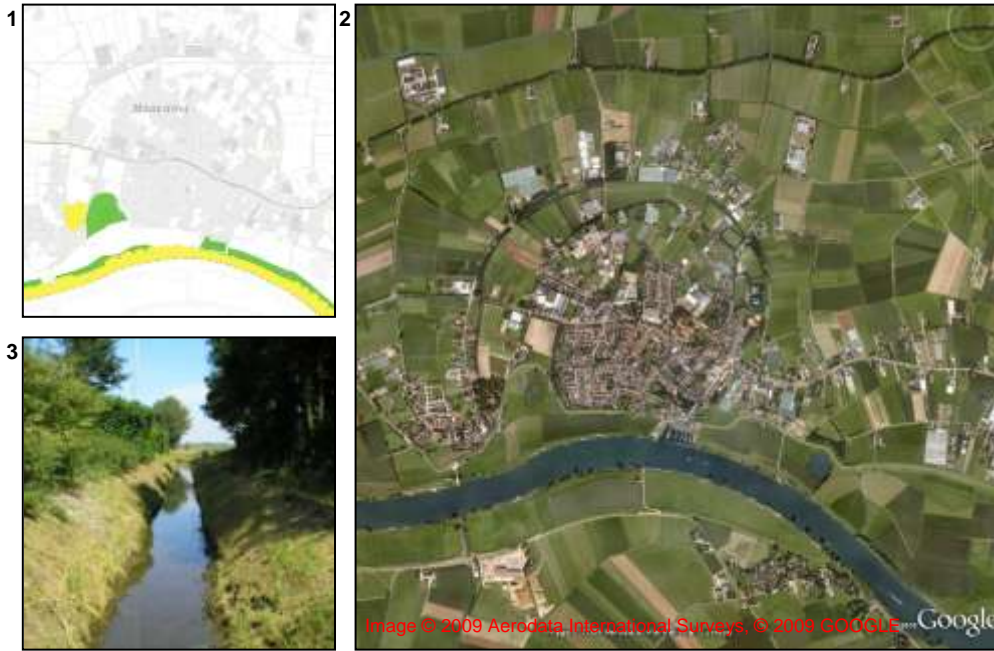
Op de oeverwal is enerzijds sprake van overlslaggronden en kalkhoudende ooivaaggronden bestaande uit lichte zavel. Anderzijds liggen hier, evenals in de uiterwaarden, kalkhoudende poldervaaggronden, bestaande uit zware zavel en lichte klei. In de oude meandergeul liggen kalkhoudende poldervaaggronden bestaande uit zavel en lichte klei.

### Grond- en oppervlaktewater

Ammerzoden is gelegen op gronden die relatief hoog liggen ten opzichte van de omgeving (2,00 tot 4,00 meter N.A.P.). Hier vindt overwegend matige infiltratie plaats, waarmee het grondwater wordt gevoed, zo blijkt uit de Wateratlas van de provincie Gelderland. Langs de dijk worden de grondwaterstromen in mindere mate ook gevoed door middel van kwel.

- 1 uitsnede geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)
- 2 uitsnede bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)





In het gebied rond Ammerzoden is overwegend sprake van grondwatertrappen IV, VI en VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 40 tot meer dan 80 cm beneden maaiveld gelegen, de gemiddeld laagste grondwaterstand 80 tot meer dan 160 cm beneden maaiveld.

In en om Ammerzoden bevinden zich, uitgezonderd de Maas, geen waterlopen van natuurlijke oorsprong. Ge-graven waterlopen- en oppervlaktes zijn beperkt aanwezig, zoals de in de oude meandergeul lopende Meersloot en de grachten ter hoogte van het kasteel.

- 1 **EHS Natuur (groen) met EHS Verweven (geel) (bron: atlas groen Gelderland provincie Gelderland)**
- 2 **waterrijke ligging aan de Maas en diverse wielen (bron: Google Earth)**
- 3 **de Meersloot**

### Ecologische structuur

De provinciale ecologische structuur (EHS) rond Ammerzoden is gekoppeld aan de Maas. In de uiterwaarden langs de gekanaliseerde hoofdgeul zijn natuurgebieden gelegen, aangeduid als EHS natuur. De rivier zelf vormt een verwevingsgebied. Ammerzoden zelf valt buiten de ecologische structuur.

De gronden binnen het plangebied zijn overwegend bebouwd en verhard of in gebruik als erf en tuin. Aan de randen en in snipperzones binnen de kern 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 amfibieën, vogels en ongewervelde dieren voor.







Aangenomen mag worden dat deze zich vooral in het buitengebied en dan met name in de waterrijke gebieden rond Ammerzoden bevinden.

### Landschap

Ammerzoden lag oorspronkelijk aan de 'Brabantse kant' van de Maas, ten zuiden van een bocht in de Maas. Doordat de rivier haar koers in 1354 echter verlegde, kwam Ammerzoden aan de noordzijde van de Maas te liggen. Ter plaatse van de oude Maasgeul getuigen het omgrachte kasteel en de Meersloot samen met de verkavelingstructuren in het landschap nog van de oude loop van de rivier. In latere tijden is door een dijkdoorbraak nog een wiel ontstaan aan de zuidwestzijde van het dorp. De Maas is daardoor zeer bepalend geweest voor de huidige verschijningsvorm van het landschap.

### Historische opbouw

#### Ontstaansgeschiedenis

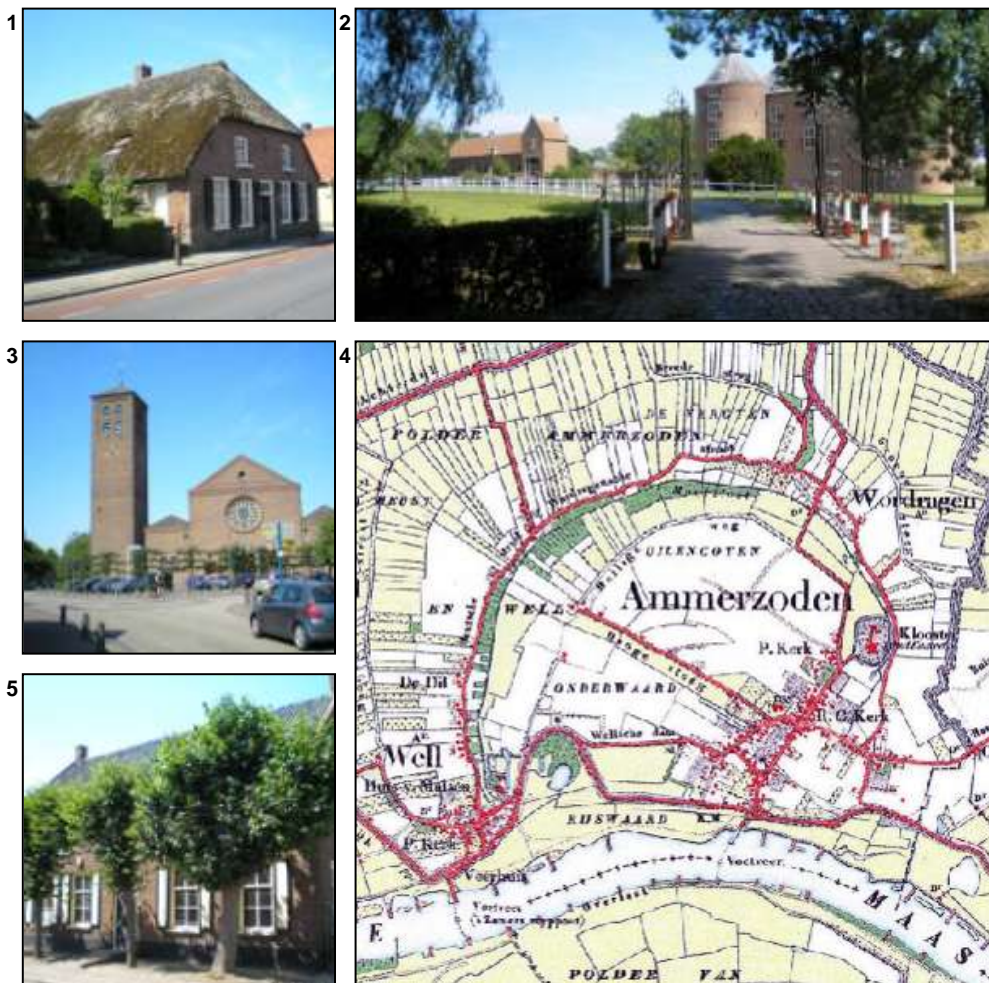
De eerste vermelding van Ammerzoden dateert uit de 11<sup>e</sup> eeuw 'Ambersoi'. Het element 'ammer' verwijst naar een oude rivierbedding en 'ooi' naar een weidegebied langs de rivier. Ammerzoden is, zoals de meeste dorpen in de Bommelerwaard, ontstaan op een stroomrug. In de oorspronkelijke structuur van Ammerzoden is dit nog te herkennen aan het feit dat de oude straten min of meer parallel zijn gelegen aan de voormalige en huidige rivierloop.

1 historische kaart 1836

2 kasteel Ammersoyen

3 ruïnekerk





- 1 historische bebouwing in Ammerzoden
- 2 kasteel Ammersoyen
- 3 katholieke kerk
- 4 historische kaart 1900
- 5 historische bebouwing in Ammerzoden

Vanaf 1381 hoort Ammerzoden officieel bij Gelderland, hoewel de oriëntatie daarna altijd op Brabant gericht is gebleven. Gedurende de Tweede Wereldoorlog heeft Ammerzoden veel schade geleden. Naast het kasteel werd ook veel andere bebouwing (zwaar) beschadigd dan wel vernietigd. Desondanks heeft het dorp in de oude kern nog steeds enkele historisch waardevolle gebouwen staan. Het kasteel is na de oorlog in oude luister hersteld. Een opvallend bouwwerk vormt de protestantse ruïnekerk, die vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw, met uitzondering van de toren en het koor, is vervallen en nooit herbouwd.

Na de oorlog werd Ammerzoden heropgebouwd en kwamen aan de westzijde van de oude kern diverse nieuwbouwwijken tot stand. Ook werd de ontsluitingsstructuur aanzienlijk verbeterd en ontstonden geleidelijk aan de huidige twee bedrijventerreinen. Sinds 1999 is de gemeente Ammerzoden opgegaan in de gemeente Maasdriel.





### 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 is sprake van de aanwezigheid van één archeologisch monument, te weten het kasteel Ammersoyen en het omliggende terrein. Het kasteel wordt rond 1350 gedateerd en heeft een vierkante plattegrond met 4 zware, ronde hoektorens. Het kasteelterrein is geclassificeerd als een terrein van hoge archeologische waarde.

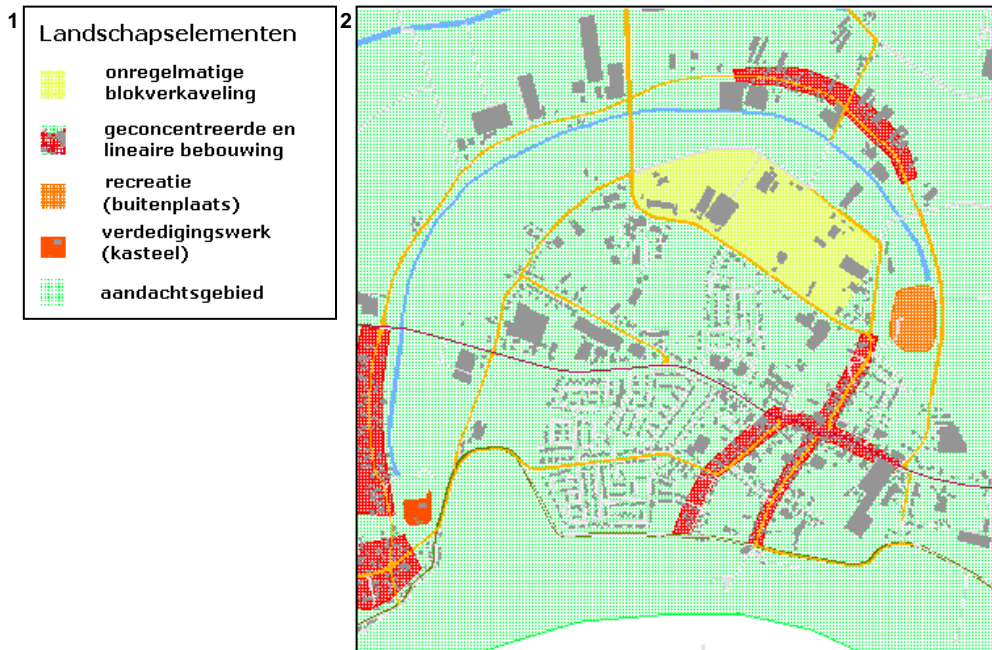
In de directe omgeving van Ammerzoden is daarnaast nog een drietal terrein van hoge archeologische waarde gelegen:

- nederzetting uit de middeleeuwen ter hoogte van de Achterstraat bij Wordragen;
- oude woongrond op een oeverwal uit de middeleeuwen ter hoogte van de Wordragensestraat en de Meersloot bij Wordragen;
- kasteel daterend uit de middeleeuwen aan de Dreef in Well, met woontoren uit de 14<sup>e</sup> eeuw.

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







Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is te zien dat voor vrijwel de gehele kern Ammerzoden een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Alleen in de uiterste zuidwesthoek van het plangebied is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor het grootste deel van het plangebied bestaat dus volgens het kaartbeeld een hoge trefkans voor het aantreffen van archeologische vondsten.

### Historisch(e) landschap en geografie

Ammerzoden is gelegen in een aandachtsgebied, oftewel een gebied met kenmerkende landschapselementen en patronen. Het aandachtsgebied ligt tussen de Maas en de Waal in en wordt veelal aangeduid met het toponiem Bommelerwaard. De ligging tussen de twee grote rivieren is bepalend geweest voor de vorming van het land. De bewoning vond plaats op de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen. Veel van de huidige nederzettingen, waaronder ook Ammerzoden, stammen waarschijnlijk uit de vroegmiddeleeuwse tijd.

- 1 **legenda landschapselementen**
- 2 **historische geografie: landschapselementen rond Ammerzoden (bron: KiCH)**







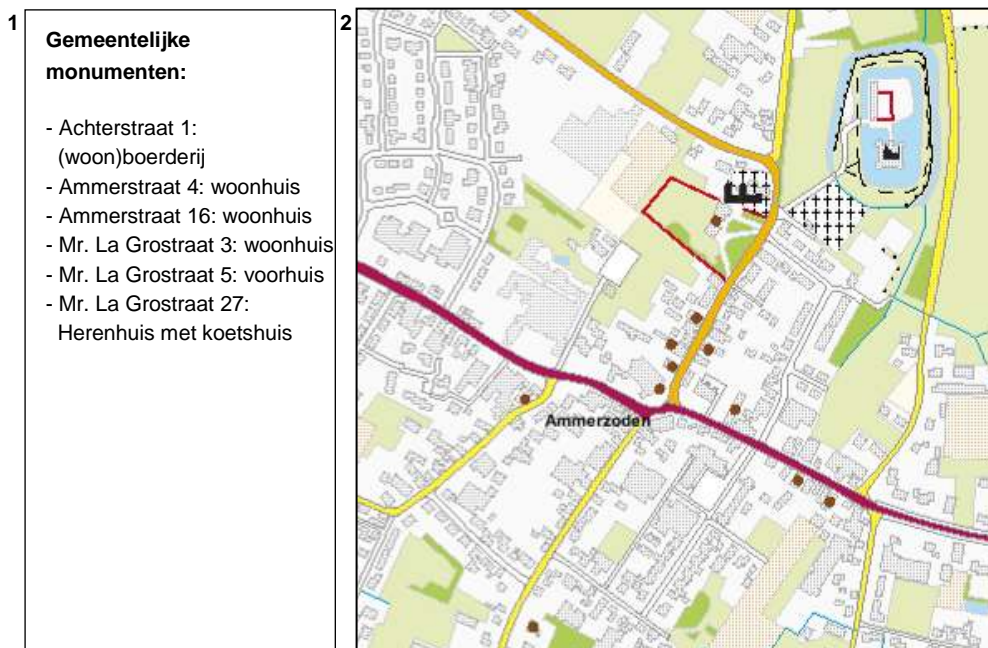
De huidige historisch-ruimtelijke structuur van Ammerzoden dateert van voor de 20<sup>e</sup> eeuw, het grootste deel van de bebouwing is echter van recenter datum. Gedurende de Tweede Wereldoorlog is de bebouwing van Ammerzoden zwaar beschadigd geraakt. Desondanks heeft de oude kern nog een behoorlijk aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

De oorspronkelijke nederzetting is gelegen aan de Haarstraat/Kerkstraat, de Voorstraat/Mr. La Grostraat, de Ammerstraat/Jan Oomsstraat en in de omgeving van het kasteel. Deze structuur is nog intact en aan en nabij deze wegen zijn ook nu nog de voornaamste voorzieningen gelegen. Ten westen hiervan vonden de grootste uitbreidingen met planmatig opgezette woongebieden plaats. Deze volgen op sommige plaatsen de historische verkavelingen.

Van de 9e eeuw tot circa 1300 is de Bommelerwaard langzaam ontgonnen en geschikt gemaakt voor landbouw. Op de oeverwal werd akkerbouw bedreven, terwijl de zware klei van de komgronden enkel geschikt was voor hooiland, de teelt van wilgenhout en soms weidegrond. Ook de uiterwaarden werden als weidegrond gebruikt.

- 1 **Jan de Witplein**
- 2 **R.K. kerk met pastorie**
- 3 **woning aan de Voorstraat**





### Historische bebouwing

In de Tweede Wereldoorlog heeft Ammerzoden veel schade geleden. Daardoor is veel oorspronkelijke bebouwing verdwenen of ernstig beschadigd geraakt. Naast een aantal historische panden dat is hersteld, zijn er desalniettemin toch enkele waardevolle gebouwen en andere bouwwerken aanwezig. Deze 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.

**1 overzicht gemeentelijke monumenten**

**2 indicatieve ligging**

**Rijksmonumenten (zwart) en gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende objecten (bruin) (bron: KICH)**

De aanwezige rijksmonumenten betreffen:

- Kasteellaan 1: Kasteel Ammersoyen uit omstreeks 1300, met vier ronde hoektorens, voorburcht met poortgebouw en hersteld na schade in 1944-1945;
- Mr. La Grostraat 29: Nederlandse Hervormde gotische kruiskerk, schip en dwarschip zijn sinds 1672 een ruïne;
- Mr. La Grostraat bij 29: in oorsprong 14<sup>e</sup> eeuwse toren, hersteld na schade in 1944-1945.

Voorts is buiten het plangebied nog een rijksmonument in Ammerzoden gelegen. Het betreft een (woon)boerderij uit de eerste helft van de 19<sup>e</sup> eeuw.





1

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. Er zijn geen gebieden in Ammerzoden aangewezen als beschermd dorpsgezicht.



2

- 1 rijksmonument:  
kasteel Ammersoyen
- 2 gemeentelijk monument:  
(woon)boerderij





### Ligging aan de Maas

Ammerzoden 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 zoning. Deze zoning 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).

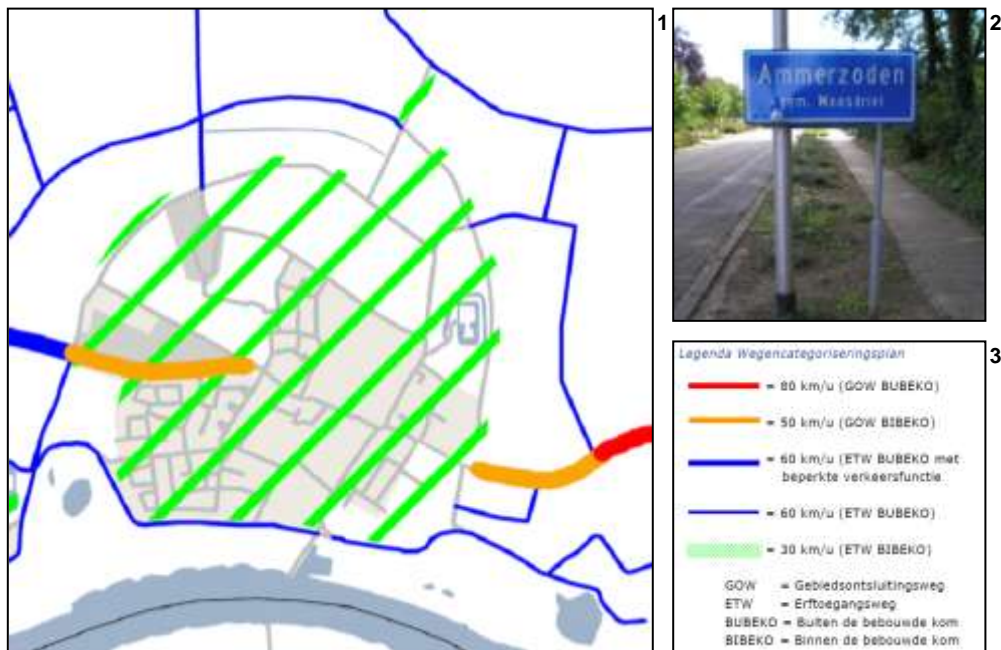
De uiterwaarden langs de Maas worden gegrensd door waterkeringen in de vorm van dijkkringen. Deze primaire waterkeringen zijn in beheer bij het Waterschap Rivierenland. In het Beheersplan Primaire Waterkeringen is de visie van het waterschap op het dijkbeheer verwoord. Conform de Wet op de Waterkering 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 aan de Maas

2 Bovendijk







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

## Wegenstructuur

### Bestaande situatie

Momenteel vindt de grootste verkeersafwikkeling in Ammerzoden plaats via de Haarstraat en de rondweg Hedel naar de A2. De voornaamste ontsluitingsroute in de kern loopt over de Haarstraat, de Hogesteeg en de Bernseweg. De verschillende woonstraten zijn gericht op deze ontsluitingsroute. Openbaar vervoer van en naar het dorp bestaat uit een tweetal busverbindingen.

In het mobiliteitsplan Maasdriel (2008) is ondermeer de categorisering van wegen in de gemeente opgenomen, waarbij ook rekening is gehouden met de actuele ontwikkelingen. De voor Ammerzoden nagestreefde hoofd-wegenstructuur bestaat uit de bestaande route door het dorp in de vorm van gebiedsontsluitingswegen met een maximum toegestane snelheid van 50 km/h, waarbij de doorgaande route in het gebied tussen de Lange-dijkstraat en de Bernseweg is onderbroken door een 30 km/h-zone.

- 1 **hoofdwegenstructuur**
- 2 **bebouwde kom Ammerzoden**
- 3 **legenda hoofdwegenstructuur**





De wegen over de dijken langs de Maas worden gecategoriseerd als erftoegangswegen, waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/h. Binnen de overige gebieden, inclusief de doorgaande route ter hoogte van het centrum, is het streven de infrastructurele inrichting te laten bestaan uit erftoegangswegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/h. Dit betreft de woongebieden en de bedrijventerreinen in het noordwesten.

#### Toekomstige ontwikkelingen

Het mobiliteitsplan gaat uit van het principe 'verkeer op de juiste plaats', waarmee wordt gestreefd naar het verbeteren van de leefbaarheid. Door het verkeer op de ontsluitingsroutes te concentreren, ontstaan aantrekkelijke autoluwe woongebieden. Daarnaast hebben nieuwe ontsluitingsroutes zoals naar West-Bommelerwaard een belangrijke bijdrage in het verminderen van de overlast door het verkeer.

1 Haarstraat

2 Bernseweg

3 idem

Op gemeentelijk niveau wordt de route Achterdijk - Oude Rijksweg verbeterd en wordt de Maas-Waalweg doorgetrokken. Het noordelijk deel van Ammerzoden (met name bedrijventerrein Uilecoten) kan via deze route ontsloten worden. Daarnaast zorgt deze route voor een vermindering van de druk op de ontsluitingsroute Haarstraat-Hogesteeg-Bernseweg en een vermindering van (geluids)overlast door het (zware) verkeer.

Ten behoeve van het vrachtverkeer in Ammerzoden is een parkeerterrein voor vrachtwagens wenselijk. Het gaat dan om een parkeerlocatie bij de bedrijventerreinen Uilecoten of Bernseweg.



### Parkeervoorzieningen

In Ammerzoden worden op bepaalde plekken regelmatig parkeerproblemen ervaren. Vanuit de bevolking is aangegeven dat met name gevaarlijk en fout wordt geparkeerd en dat te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn op sommige locaties. Hiervoor dienen oplossingen te worden gevonden. Ook eventuele nieuwe ontwikkelingen leiden mogelijk tot een verhoging van de parkeerdruk en -problemen. Teneinde dit tegen te gaan, dienen parkeeroplossingen integraal onderdeel uit te maken van de planvorming bij dergelijke nieuwe ontwikkelingen.

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), volstaat voor Ammerzoden om verhoging van de parkeerdruk in de woongebieden te voorkomen. In het centrumgebied heeft de laatste jaren een herinrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden. Hierbij is ingespeeld op de vraag naar meer parkeerplaatsen. Het huidige aantal parkeerplaatsen in het centrum volstaat niet.

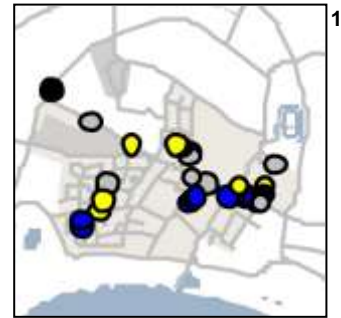
### IBOR/IVOR

In het kwaliteitsplan IBOR (Integraal Beheer Openbare Ruimte) en de IVOR (Integrale Visie Openbare Ruimte) komen inrichting, beheer en gebruik van de openbare ruimte aan bod. Toekomstige ontwikkelingen dienen voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte te worden getoetst aan de uitgangspunten uit de IBOR/IVOR.

### Kabels en leidingen

Teneinde een overzicht te verkrijgen van de aanwezige kabels en leidingen, is aan de desbetreffende instanties (het Waterschap en de Gasunie) 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 Dokter Plaslaan een rioolgemaal gelegen.



- 1 knelpunten parkeren (bron: mobiliteitsplan Maasdriel)
- 2 legenda



Blijkens de informatie is Ammerzoden 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 beheerende 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 Ammerzoden niet aanwezig, er gelden wat dat betreft derhalve geen beperkingen aan de hoogten van bouwwerken.

#### **Overige infrastructuur**

Over Ammerzoden is een militair laagvlieggebied gelegen. Voor het dorp, gelegen op 2 à 7 m boven NAP, heeft dit verder geen consequenties.

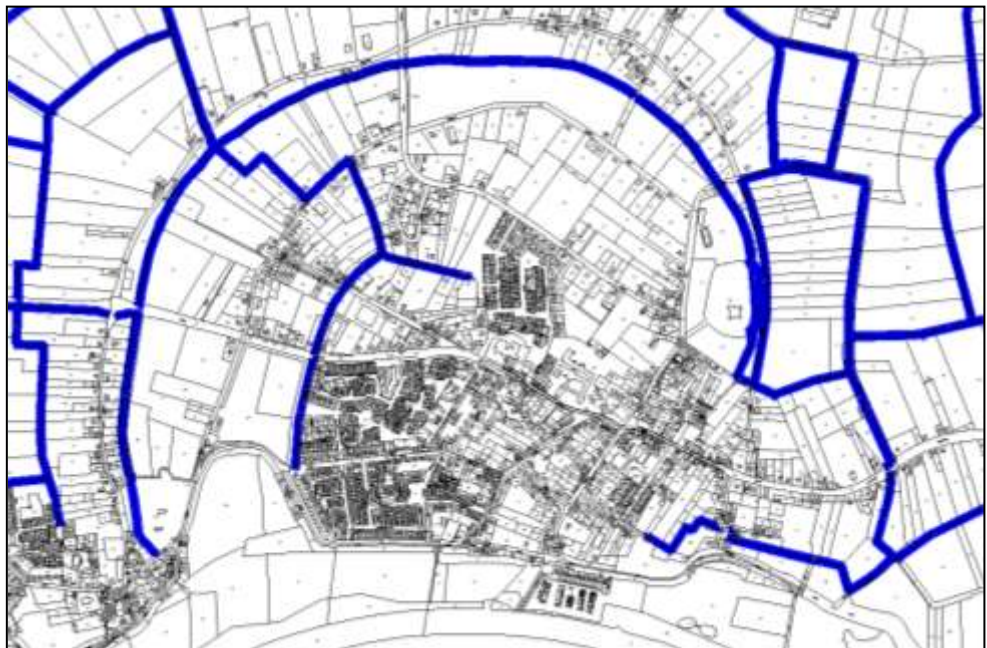
#### **Watergangen**

In en rond de kern Ammerzoden zijn diverse watergangen aanwezig. Conform opgave van het Waterschap Rivierenland betreft dit hoofdzakelijk 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 Ammerzoden zijn deze gericht op het afkoppelen van het schone hemelwater, dat afstroomt van verhard oppervlak, van het vuilwaterriool.



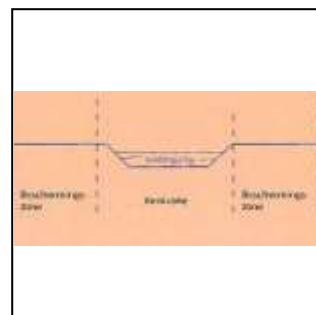




1

### 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 Ammerzoden maakt het dijklichaam onder de Molendijk / Bovendijk / Maasdijk deel uit van de waterkering. Daarbij is sprake van een kernzone (de eigenlijke dijk) en een beschermingszone.



2

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.

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





### Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw van Ammerzoden wordt sterk bepaald door de ligging van één zijde aan de Maas en van de andere drie zijden aan de bocht van de oude Maasmeander. Het kasteel Ammersoyen is gelegen in de oude Maasmeander zelf, de historische kern ontwikkelde zich westelijk daarvan. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is gelegen aan de Haarstraat / Kerkstraat en de haaks daarop uitkomende Mr. La Grostraat, Voorstraat en Ammerstraat / Wellsedam. Overige wegen daterend van voor 1900 hadden voornamelijk een ontsluitende en verbindende functie. Hieraan ligt sporadisch bebouwing.

Vanuit het historische kruispunt van wegen in Ammerzoden vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw beginnen uit te breiden. Aanvankelijk ging het om kleinschalige uitbreidingen, mede doordat de nadruk in de eerste jaren na de Tweede Wereldoorlog lag op herstel en door de moeilijk te ontginnen klei- en moerasgronden. Later zijn echter drie grootschalige nieuwbouwwijken tot stand gekomen, allen ten westen van de oude kern. Het gaat om de woonwijken gelegen tussen de Molendijk en de Wellsedam, tussen de Wellsedam en de Bernseweg en tussen de Hogesteeg en de Uilecotenweg.

Deze wijken zijn monotoon van karakter, een duidelijke hoofdstructuur is binnen deze gebieden niet aanwezig. In de laatste paar decennia is ook een tweetal bedrijventerreinen ontwikkeld, te weten 'Bernseweg' en 'Uilecoten'. Deze zijn beide gelegen in het noordwestelijke kwadrant van de binnen de oude Maasmeander gelegen kern.

- 1 woonbebouwing Ammerzoden
- 2 idem
- 3 idem
- 4 idem





Het historische gedeelte van Ammerzoden heeft zich ontwikkeld tot het voorzieningencentrum van het dorp. De belangrijkste winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd aan de oude wegen, aangevuld met het nieuwe winkelgebied aan De Haar. Ook de meeste maatschappelijke voorzieningen, waaronder de katholieke kerk, zijn gelegen aan de historische straten. Ondanks de concentratie van voorzieningen in het oude gedeelte van Ammerzoden, zijn verspreid over de kern ook nog diverse voorzieningen aanwezig.

### **Bebouwing en beeldkwaliteit**

De historische structuur van hoofdwegen is nog altijd duidelijk herkenbaar aanwezig, ondanks het feit dat Ammerzoden in de Tweede Wereldoorlog grote beschadigingen heeft opgelopen. Aan deze wegen ligt ook het merendeel van de in het dorp aanwezige monumenten. Het oorspronkelijke straatbeeld in de oude kern is voor een groot deel hersteld en bestaat uit een afwisseling van woonbebouwing, winkelpanden, (voormalige) agrarische bebouwing en bebouwing voor maatschappelijke doeleinden.

De omgeving van het kasteel Ammersoyen en ter hoogte van het kruispunt van de historische straten bij de katholieke kerk behoren tot de meest beeldbepalende gedeelten van het dorp. Aan de Mr. La Grostraat is nabij het kerkhof en het kasteel de voor het dorp Nederlands Hervormde ruïnekerk gelegen. De voormalige agrarische en overige traditionele bebouwing in de historische delen van Ammerzoden is ruim opgezet en geeft de kern een dorps karakter.

- 1 **straatbeeld Ammerzoden**
- 2 **idem**
- 3 **idem**





Aan de zuidzijde van Ammerzoden ligt in de uiterwaarden tussen de Bovendijk en de Maas een jachthaven met camping. Vanaf de dijk is de aanwezigheid van de Maas het meest merkbaar. Aan de dijken is echter weinig bebouwing gelegen, zodat vanuit het dorp geen direct contact met de rivier aanwezig is. De dijken hebben een groene uitstraling en tussen de kern en de dijk zijn nog veel open (agrarische) gebieden.



Na de Tweede Wereldoorlog werd begonnen met de aanleg van enkele grootschalige nieuwbouwwijken. Deze werden steeds aan de westzijde van de oorspronkelijke dorpskern gebouwd. Als gevolg hiervan is het centrum van Ammerzoden steeds minder centraal komen te liggen en liggen de meest westelijke woongebieden relatief ver van de voorzieningen af.

**1 jachthaven met camping**

**2 idem**

**3 woningen aan de  
Van Herlaerstraat**

De architectuur van de nieuwbouwwijken is weinig aansprekend en vergelijkbaar met die in de meeste andere naoorlogse nieuwbouwwijken in Nederland. Ter hoogte van de Van Herlaerstraat en de Broekhuisenstraat is gebruik gemaakt van een minder algemene architectuur en staan langs de dijk tweekappers uitgevoerd in grijze grindstenen en hout. Omdat de woningen met de achterzijde naar de dijk zijn gericht, is echter geen contact met de Maas aanwezig.

De meest recente grootschalige nieuwbouw in Ammerzoden betreft het nieuwe winkelgebied aan De Haar en de ten zuiden daarvan gelegen woningbouw aan de Pasnagelshof en de Speelmanshof. Hier is in afwijking van de rest van de kern hogere bebouwing gelegen met een meer stedelijke uitstraling.







In het laatste decennium komt de nadruk in het algemeen steeds meer te liggen op inbreiding van bestaand stedelijk gebied. Op die manier zijn diverse open zones en binnengebieden benut voor bebouwing, zoals aan De Haar, waar woningbouw is gecombineerd met centrumfuncties. Echter ook op andere locaties zijn (meer kleinschalige) woningbouwplannen gerealiseerd.

Ondanks dat veel open ruimtes inmiddels zijn ingevuld met bebouwing, zijn er nog aanzienlijke open gebieden binnen de bestaande kern aanwezig. Voor een aantal daarvan bestaan reeds plannen voor woningbouw in deze gebieden. Ook tussen de twee bedrijventerrein is nog open ruimte aanwezig, deels gevuld met recreatieve functies.

- 1 **nieuw winkelgebied De Haar**
- 2 **idem**
- 3 **recente woningbouw**
- 4 **idem**













2

**Legenda**

	Historisch dorpsgebied
	Uitbreidingswijken
	Terein Kasteel Ammersoyen
	Bedrijventeinen
	Maas
	Oude Maasmeander

1 ruimtelijke basisopbouw

Ammerzoden

2 legenda



## Functionele structuur

### Wonen

#### Overwegende woonfunctie

Ondanks de aanwezigheid van twee bedrijventerrein binnen de kern, is de woonfunctie in Ammerzoden overheersend. Ook op de bedrijventerreinen zelf zijn bovendien enkele tientallen woningen gelegen. De woonfunctie wordt doorgaans aangevuld met geconcentreerd gelegen centrumfuncties en diverse verspreid liggende (agrarische) bedrijvigheid. Alleen in de drie grote nieuwbouwwijken is puur de woon(zorg)functie aanwezig.

De kern Ammerzoden telt momenteel (per 1 januari 2009) circa 3552 inwoners. In Ammerzoden is in de afgelopen jaren op beperkte schaal gebouwd. Enerzijds zijn de bestaande woonwijken afgerond, anderzijds zijn nieuwe kleine woongebiedjes tot stand gekomen binnen het bestaande bebouwde gebied. Aan de Achterstraat worden de komende jaren 25 tot 30 woningen gebouwd op het terrein van het voormalige agrarische bedrijf op nummer 4. Verder vinden op incidentele locaties kleinschalige bouw- en verbouwactiviteiten plaats binnen het plangebied.

#### Bestaande voorraad

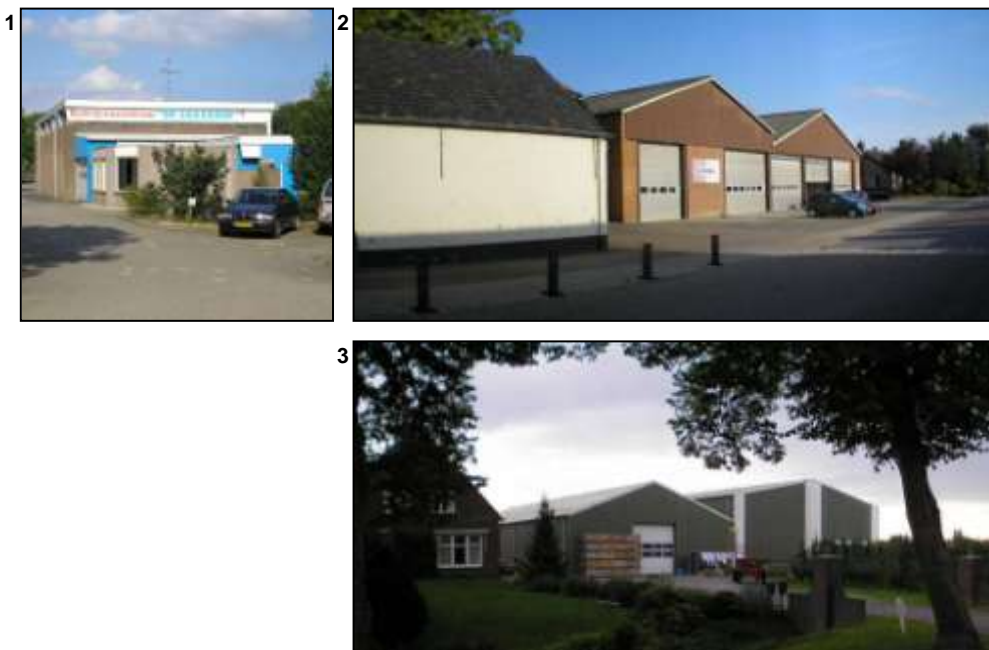
De bestaande woningvoorraad van Ammerzoden is 1337 woningen groot (peildatum 1 januari 2009). Nieuwbouw zal hier de komende 10 jaar naar verwachting circa 14,5 % aan toevoegen (193 woningen). Het huidige woningaanbod bestaat uit 67% koopwoningen, 31% huurwoningen en 1% particuliere huurwoningen. Hiermee komt het aanbod nagenoeg overeen met het gemeentelijke en landelijke gemiddelde. Er bestaat vraag naar zowel koopwoningen als huurwoningen, zo blijkt uit het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009. De verhouding tussen koop en huur sluit daarbij aan bij de bestaande verhoudingen.

In het Beleidskader is tevens het bouwprogramma in relatie tot de marktsituatie bekeken. Van 2005 tot 2015 bestaat de wenselijke toevoeging voor Ammerzoden uit circa 320 woningen. Hiervan is inmiddels een deel gereedgekomen.



- 1 woningen in Ammerzoden
- 2 idem





- 1 **bedrijvencentrum De Akkerhof**
- 2 **bedrijfspannend Koningin Wilhelminastraat**
- 3 **agrarisch bedrijf Koningin Wilhelminastraat**

### Bedrijven en werken

In de noordwestzijde van Ammerzoden liggen de bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten, waar het merendeel van de bedrijvigheid van Ammerzoden te vinden is. Desalniettemin liggen ook binnen en aan de randen van de kern enkele bedrijven. Het gaat voor het grootste deel om kleinschalige bedrijven. Bij een groot deel van de bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. Voor de meeste van de in de kern gelegen bedrijven geldt dat ter plekke vaak de fysieke en milieuhygiënische ruimte ontbreekt voor uitbreiding.

### Agrarische bedrijvigheid

Naast de reguliere bedrijvigheid kent Ammerzoden ook de nodige agrarische bedrijvigheid in en in de nabijheid van de kern. Er zijn diverse champignonteeltbedrijven, groente- en fruitgroothandels en bloemkwekerijen aanwezig. De oostrand van het dorp heeft een behoorlijk agrarisch karakter, de meeste agrarische bedrijvigheid is echter te vinden in de noordzijde van het plangebied aan de Uilecotenweg en verder noordelijk daarvan (buiten het plangebied).

Voor enkele van de agrarische bedrijven binnen het dorp geldt dat deze de agrarische functie reeds beëindigd hebben of dit binnenkort gaan doen.





### **Horeca**

Horecavoorzieningen zijn met name in de oude dorpskern en de uitlopers daarvan. In de omgeving van de kruising bij de katholieke kerk zijn enkele cafés en restaurants gelegen. Verder zijn cafés gelegen aan de Wellsedam en de Hogesteeg.

### **Dienstverlening en detailhandel**

Het aanbod van winkels en dienstverlenende voorzieningen is vrij volledig in Ammerzoden. Winkels voor dagelijkse behoeften zijn in voldoende mate aanwezig en ook voor niet-dagelijkse behoeften is een behoorlijk winkelaanbod. Door het gereedkomen van het winkelgebied De Haar is een duidelijk centrumgebied van voorzieningen ontstaan in Ammerzoden, waarmee de totale winkelstructuur van Ammerzoden is versterkt.

Naast reguliere dienstverlening en detailhandel is binnen Ammerzoden ook een erotische voorziening aanwezig. Het betreft een parenclub aan de Haarstraat

**1 detailhandel aan de Haarstraat**

**2 idem**

### **Maatschappelijke voorzieningen**

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen liggen met name geconcentreerd in het oude gedeelte van het dorp en aan de Hogesteeg. Het betreft religieuze instellingen (kerken), onderwijsinstellingen en zorginstellingen. In de woongebieden zijn weinig tot geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig, met uitzondering van semi-zorginstellingen zoals verzorgingshuizen en woonzorgcomplexen.

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

Ten behoeve van de inwoners van Ammerzoden zijn diverse groen- en speelvoorzieningen, alsmede sportvoorzieningen gerealiseerd.







- 1 dorpshuis annex bibliotheek
- 2 school 't Bussche Kempke
- 3 fietscrossbaan
- 4 ligging grotere parken ●
- en speelterreinen ☆
- ligging sportparken ☆
- dijkgroen —
- 5 speelvoorziening aan de  
Van Herlaerstraat

Er is binnen het dorp geen sprake van een centraal park, wel zijn verspreid over de (meeste recente) woongebieden plantsoenen en speelplekken aanwezig. In de zuidelijke helft van de kern liggen enkele formele speelplekken, terwijl aan de noordzijde met name informele speelruimte aanwezig is. Het totaalaanbod aan groen is daarmee niet groot, evenmin is sprake van een duidelijke groenstructuur. Aan de industrieweg zijn een fietscrossbaan en een jeu-de-boulesbaan gesitueerd.

De dijken en resterende snippers agrarisch gebied hebben een groene uitstraling, dit is echter geen gestructureerd parkgroen en daardoor niet intensief bruikbaar voor recreatieve activiteiten. De tennisvelden nabij het kasteel Ammersoyen en het buiten het plangebied gelegen sportpark zijn dat uiteraard wel. Ten zuiden van de kern is een jachthaven gelegen.





## Streefbeeld

### Kwaliteiten en visie

#### Ruimtelijke kwaliteiten

Ammerzoden heeft zich vanuit de oude dorpskern in westelijke en noordwestelijke richting compact ontwikkeld. Met name ten zuiden en oosten van de oude kern is echter sprake van een afwisseling van bebouwde en semi-open gebieden met een versnipperd karakter. Het feit dat het dorp zich met name in westelijke richting heeft ontwikkeld, heeft ondermeer te maken met de ligging van de oude kern aan de oude Maasmeander. De nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen zijn van de oostzijde van de meander af gegroeid. Uiteindelijk is hierdoor een groot deel van het gehele gebied binnen de meander bebouwd geraakt, terwijl de meander zelf relatief open is gebleven. Dit is een zeer kenmerkende eigenschap van Ammerzoden.



De zuidkant van de kern wordt begrensd door de dijken langs de Maas. De oude Maasmeander vormt een natuurlijke landschappelijke grens aan de overige zijden. Deze kernrandzone is nog grotendeels onbebouwd, maar staat wel onder druk. Het dichtslibben van de meander zou echter ten koste gaan van dit duidelijke landschapskenmerk. Vooral aan de agrarische noordzijde en langs de randen van de bedrijventerreinen bestaat dit gevaar.

Het oudste deel van de kern ligt in de zuidelijke helft van het plangebied. Door oorlogsschade is daar echter slechts weinig bebouwing gelegen die cultuurhistorische waarden vertegenwoordigt. De recenter gerealiseerde woongebieden zijn grootschalig van opzet en grotendeels monofunctioneel. De nieuwbouwwijken zijn direct vastgebouwd aan de oudere dorpsdelen en worden via de oorspronkelijke uitvalswegen verbonden met het centrum.

Ammerzoden ligt in een waterrijke omgeving, als gevolg van de aanwezigheid van de Maas en de diverse grote en kleine watergangen die veelal goed zichtbaar door het dorp lopen.

- 1 kernrandzone
- 2 watergang binnen de kern





### Functionele kwaliteiten

Ammerzoden betreft één van de grootste kernen binnen de gemeente Maasdriel, met naast een behoorlijke woonfunctie ook een belangrijke functie als voorzieningencentrum. Het ruimtelijke en economische centrum is gelegen langs de doorgaande weg die vanuit oostelijke richting vanaf Hedel komt en in westelijke richting naar het westen van de Bommelerwaard loopt. Aan deze weg en de zijstraten daarvan zijn de meeste winkelvoorzieningen gelegen, terwijl langs de op deze doorgaande route uitkomende wegen ook veel maatschappelijke voorzieningen liggen.

Het omliggende buitengebied aan de zuidzijde van Ammerzoden heeft door de aanwezigheid van een jachthaven een grote (water gerelateerde) recreatieve waarde.

### Visie

Binnen de kern en in de kernranden liggen relatief omvangrijke gebieden met een onduidelijke functie. Hier voor dienen duidelijke oplossingen te worden gevonden, teneinde verrommeling en ongewenst gebruik tegen te gaan. Voor het gebied tussen bedrijventerrein Uilecoten en de oostelijk daarvan gelegen woonbuurt is uitbreiding met bedrijvigheid slechts beperkt mogelijk.

Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de kernrandzone in de oude Maasmeander niet met bebouwing mag dichtslibben. Daarnaast vergen de kwaliteit en de vitaliteit van de beide bedrijventerreinen de nodige aandacht. Hier is sprake van open (agrarische) gebieden afgewisseld met losse bedrijven en woonbebouwing.

- 1 semi-open gebied tussen de kern en de dijk
- 2 leegstaand pand



De groenstructuren in de naoorlogse woonbuurten zijn behoudenswaardig en dragen bij tot de leefbaarheid, zodat verdere verdichting met bebouwing hier niet wordt voorgestaan. Door de groenstructuren en overige openbare ruimtes eenduidig in te richten, kan de samenhang tussen de oude kern en de nieuwbouwwijken worden versterkt.



Het nieuwe winkelcentrum De Haar heeft het centrum een nieuwe impuls gegeven. Deze impuls kan richting de Maas en richting het kasteel worden doorgezet, waardoor dit gebied aantrekkelijk wordt voor bewoners, bezoekers en recreanten. Voor een deel is hieraan reeds invulling gegeven door de bouw van enkele hoogwaardige en opvallende woningen aan de dijk.



Uitbreiding van de woonfunctie binnen het bestaand bebouwd gebied of aansluitend aan de binnen de meander gelegen randzones is mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de bestaande landschappelijke karakteristiek en wateraspecten (opvang schoon hemelwater binnen bebouwd gebied). Ook bestaat de mogelijkheid tot herstructurering van het woningaanbod en inbreiding.

Afgeronde planvorming voor de ontwikkeling van de hiervoor behandelde ontwikkelingsmogelijkheden is vooralsnog alleen het geval bij enkele kleine inbreidingsplannen. Voor de overige genoemde ontwikkelingen is nog geen concrete planvorming gereedgekomen. In het plan wordt met betrekking daartoe 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**

### **Woningbouw**

De rode contour, zoals die in de StructuurvisiePlus om Ammerzoden getrokken is, laat de nodige ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden. Langs de gehele rand van de bebouwde kern liggen nog aanzienlijke open gebieden, waar mogelijkheden tot uitbreiding bestaan. De grootste open ruimtes zijn gelegen in het noorden, het zuidwesten en in minder mate in het zuidoosten.

- 1 Voorstraat**
- 2 opvallende architectuur aan de dijk**





Ook binnen de woonkern zelf zijn nog verschillende ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig. Een aantal nieuwe ontwikkelingen is reeds in gang gezet dan wel (bijna) afgerond. Het betreft ondermeer het centrumplan De Haar, De Roode Leeuw aan de Mr. La Grostraat en diverse ontwikkelingen aan de Achterstraat en de Hogesteeg. Daarnaast zijn ook op kleinere schaal enkele woningen tot stand gekomen, zoals aan de Molendijk, de Haarstraat en de Achterstraat.



Uitbreidingsmogelijkheden voor woningen binnen de rode contour bevonden zich met name aan de noord- en zuid(oost)rand van Ammerzoden. Voorwaarde bij eventuele ontwikkelingen aldaar is dat de (agrarische) bedrijfsactiviteiten nabij deze gebieden 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.

Nieuwe ontwikkelingen zijn niet zondermeer en op elke locatie mogelijk of wenselijk. Initiatieven dienen steeds te worden afgewogen ten aanzien van ondermeer de stedenbouwkundige inpassing, de openheid van het dorp, de groene vensters, de relatie tot het omliggende landelijke gebied, de beeldkwaliteit en de openbare ruimte.

1 **impressie Ammerzoden**

2 **idem**

### **Bedrijvigheid**

De vigerende bestemmingsregeling bevat de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de bestemming "Agrarisch dorpsgebied" met de aanduiding "onbebouwd" te wijzigen ten behoeve van de vestiging van bedrijven met daarbij horende bedrijfs- woningen. De huidige redigatie van deze wijzigingsbevoegdheid kan leiden tot ongewenste gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Ook geeft de redigatie onvoldoende sturingsmogelijkheden voor een goede externe ontsluiting van het gebied: de percelen kunnen nu los van elkaar middels een wijzigingsplan ontwikkeld worden zonder dat de ontsluiting, die over deze percelen loopt, onderling is afgestemd.



In de vigerende regeling van de wijzigingsbevoegdheid is de bepaling opgenomen dat per bedrijf niet meer dan 1 bedrijfswoning is toegestaan. Omdat er geen minimale omvang van het bedrijfsperceel is aangegeven, kan dit leiden tot relatief veel bedrijfswoningen in relatie tot de te ontwikkelen bedrijfsactiviteiten. In de regels van dit bestemmingsplan wordt in de wijzigingsbevoegdheid geregeld, dat een bedrijfswoning is toegestaan indien de omvang van het bedrijfsperceel minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Deze regel vormt een waarborg voor een goede balans tussen bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen.

In de vigerende regeling van de wijzigingsbevoegdheid is ook aangegeven dat bedrijfswoningen niet hoger mogen zijn dan twee bouwlagen, en indien geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing, niet hoger dan 10 m. In de regels van dit bestemmingsplan is bij de wijzigingsbevoegdheid aangegeven dat de maximale goothoogte 6 m en de maximale bouwhoogte 10 m bedraagt. Deze bepalingen geven de mogelijkheid om een kap op de bedrijfswoning te plaatsen, hetgeen stedenbouwkundig gewenst is. De maximale inhoud van de bedrijfswoning is in lijn gebracht met de inhoud zoals deze voor het buitengebied geldt.

Genoemd vigerende regeling van de wijzigingsbevoegdheid maakt bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3 mogelijk, met dien verstande dat binnen een straal van 50 meter van percelen welke op plankaart 2 (van het vigerende plan) zijn aangeduid met woondoeleinden alleen bedrijven uit de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Feitelijk gezien blijft hierdoor een klein gebied over waar categorie 3 is toegestaan. Gelet op het bovenstaande, en gelet op de bedrijfswoningen die met inachtneming van de wijzigingsbevoegdheid gebouwd kunnen worden en gelet op de omgeving, worden de toegestane bedrijfsactiviteiten in de regels voor de wijzigingsbevoegdheid beperkt tot categorie 1 en 2.





In de vigerende regeling van de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat de ontsluiting moet verlopen via de op de plankaart van het vigerende plan aangeduide ontsluitingspunten. Omdat de ontsluitingsroute zelf niet is aangegeven, kan dit leiden tot ongewenste situatie. Ook is ontsluiting op de Hoge Heiligenweg ongewenst in het kader van het huidige verkeersbeleid van de gemeente Maasdriel.

De gemeente Maasdriel heeft, aansluitend bij particuliere initiatieven, in onderzoek welke ontwikkelingen hier ruimtelijk inpasbaar zijn. Daarbij wordt tevens nagegaan welke randvoorwaarden nodig zijn voor het goed functioneren van het gebied (bijvoorbeeld de ontsluiting) alsook een kwalitatieve borging van eventuele ontwikkelingen. Deze worden aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld.

## **Streefbeeld Ammerzoden**

### **Wonen**

Waar nodig kan door een herstructurering het woningaanbod binnen Ammerzoden worden aangepast. De vergrijzing van de bevolking leidt tot een toenemende vraag naar seniorenwoningen. De overwegend voorkomende eengezinswoningen zijn door de aanwezigheid van een trap minder geschikt voor huisvesting van ouderen. Aanpassingen zijn mogelijk binnen het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

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

Wonen blijft de belangrijkste functie in Ammerzoden. 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. De afgelopen jaren zijn incidentele inbreidingsprojecten voor woningen tot stand gekomen en ook voor de ( nabije) toekomst zijn nog volop mogelijkheden voor inbreiding. Concrete inbreidingsplannen zijn er voor het Caeciliaplein (2 woningen), aan de Mr. La Grostraat 3-5 (14 woningen) en 't Zwin (26 woningen). Bij de woningen aan de Mr. La Grostraat betreft het voor een deel begeleid wonen.

Voor het overige betreft het minder concrete voornemens tot inbreiding, waarbij de grootste locaties bestaan uit De Haar II en De Hoef. Aan de Achterstraat ligt een tweetal (voormalige) agrarische bedrijven waarvoor inbreidingsplannen bestaan (enkele tientallen woningen).

Enkele andere meer kleinschalige inbreidingsplannen bestaan ten oosten van het bedrijventerrein Uilecoten, waar ruimte is voor enkele woon-werkkavels en vrije sectorwoningen. Minder concreet zijn plannen voor het trapveld aan de Dokter Plaslaan en op het binnenterrein aan de Wellsedam 2.

1 woningbouwlocaties

inbreiding 

uitbreiding 





Verdere concrete plannen voor inbreiding zijn gedurende de planperiode (10 jaar) vooralsnog niet voorzien. De huidige situatie is daarom voor het overige het uitgangspunt voor de regeling in het plan.

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

- 1 mogelijke inbreidingslocatie aan de Achterstraat
- 2 inbreidingslocatie Caeciliaplein

***Uitbreiding binnen de rode contour***

Bij het vastleggen van de rode contouren is de mogelijkheid tot woningbouw op diverse locaties aan de rand van de kern meegenomen. In Ammerzoden zijn nog aanzienlijke open ruimtes aanwezig waar uitbreiding mogelijk is. De grootste potentiële uitbreidingslocatie betreft het WVG-terrein aan de noordzijde, waar ruimte is voor circa 250 woningen.

Een andere grote locatie betreft de Onderwaard in het zuidwesten. Hier kunnen circa 100 tot 125 worden gebouwd. Een laatste grote mogelijke uitbreidingslocatie ligt ten zuiden van de Uilecotenweg. In dit nog weinig concrete plangebied is eventueel ruimte voor circa 90 tot 100 woningen.



Door middel van deze uitbreidingen kan de ronde meandervorm worden geaccentueerd en een duidelijke grens ontstaan tussen de bebouwde kern en het in en buiten de meander gelegen open agrarische gebied.

Alleen projecten waarvoor concrete planvorming bestaat en de procedure volledig is doorlopen, worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor de nog niet concrete projecten en plannen is een regeling in een bestemmingsplan thans nog niet aan de orde is. Te zijner tijd zal hiervoor een afzonderlijke procedure gevolgd worden.

### *Particuliere initiatieven*

Inbreiding en uitbreiding binnen de rode contour van Ammerzoden is ook mogelijk door (kleinschalige) particuliere initiatieven. Vaak betreft het de bouw van 1 of enkele woningen. Voor Ammerzoden zijn dit de verleende vrijstellingen tussen 2003 en 2009:

- Bovendijk: woning, mogelijk gemaakt via een artikel 19.1 procedure in 2003;
- De Haar: 3 appartementen, mogelijk gemaakt via een artikel 19.2 procedure in 2004;
- Hogesteeg: woning, mogelijk gemaakt via een artikel 19.2 procedure in 2005;
- Haarstraat 42: woning, mogelijk gemaakt via een artikel 19.2 procedure in 2007.

### *Mantelzorgvoorzieningen*

Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen wordt zonder meer toegelaten, voor zover dit plaatsvindt 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.



1 Haarstraat tussen 21 en 23

2 Achterstraat tussen 1 en 3





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*

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;

#### **1 bedrijvigheid in Ammerzoden**





- 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.



### Bedrijven en werken

De bedrijventerreinen Bernseweg en Uilecoten zijn ruimtelijk afgerond en voldoen in de huidige situatie. In Ammerzoden is het niet gewenst dat er een nieuw bedrijventerrein wordt gevestigd. Door het feit dat beide bedrijventerreinen dicht bij elkaar zijn gelegen en daartussen nog de nodige open ruimte aanwezig is, kunnen Bernseweg en Uilecoten naar elkaar toe groeien. Op deze manier is een beperkte uitbreiding van de bedrijvigheid in Ammerzoden mogelijk.



Van belang is wel dat in deze tussenzone met name kleinschalige, ambachtelijke bedrijven met een beperkte verkeersaan-trekkende werking kunnen worden gevestigd, gelet op de aanwezigheid van de woonbebouwing aan de Hogesteeg. Nieuw in Maasdriel te vestigen grootschalige bedrijven zullen primair op één van de grote bedrijventerreinen een plaats dienen te vinden en niet in Ammerzoden.

### Agrarische bedrijvigheid

Met het oog op mogelijke uitbreidingen aan de randen van Ammerzoden, wordt handhaving laat staat staan uitbreiding van de agrarische activiteit op de lange termijn aldaar niet wenselijk geacht. In het kader van het bestemmingsplan buitengebied zijn veel van de aanwezige agrarische bedrijven recent van een actuele bestemmingsregeling voorzien. Vooralsnog is er geen aanleiding hierin op korte termijn verandering te brengen en zal derhalve de huidige situatie worden vastgelegd.

### Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing

Binnen het plangebied zijn met name aan de rand van de kern enkele van oorsprong agrarische bedrijven gelegen. Er is veelal nog slechts sprake van een woonfunctie of andere niet agrarische functie.

- 1 bedrijvigheid in Ammerzoden
- 2 agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied





Echter, gelet op de omvang van de percelen en de daarop nog aanwezige bebouwing, zijn ook andere gebruiksmogelijkheden denkbaar.

Een doelmatig hergebruik, zonder dat dit een vergroting van de effecten op de omgeving tot gevolg heeft, is mogelijk. Kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2), vormen van dienstverlening en recreatieve activiteiten kunnen zich ter plaatse ontwikkelen. Voorwaarde daarbij is dat de belasting van de omgeving per saldo niet mag toenemen. De nieuwe gebruiksfunctie mag qua milieu- en verkeersaspecten en qua woonmilieu geen verslechtering teweegbrengen.

#### Voorzieningen en centrumfunctie

Door de realisering van winkelcentrum De Haar is de voorzieningenstructuur van Ammerzoden verder versterkt. Een verdere groei van het voorzieningenaanbod wordt hierdoor mogelijk gemaakt. Door middel van het herinrichten van de Haarstraat kan tevens een impuls geven voor een verdere versterking van het winkelaanbod en de kwaliteit van het winkelgebied. Teneinde het onderling uitwisselen van functies in het centrumgebied eenvoudiger te maken, worden de functies detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijk (voor zover gecombineerd met horeca-activiteiten) en cultuur en ontspanning hier samengevat onder de bestemming 'Centrum'.

#### 1 hoek Haarstraat - Mr. La Grostraat

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen zijn geen grootschalige ontwikkelingen of wijzigingen in het voorzieningenaanbod voorzien.

#### Groen-, speel- en sportvoorzieningen

De jachthaven ten zuiden van de kern ligt buiten het plangebied en behoeft thans geen verdere regeling, maar bepaalt wel mede de kwaliteiten van Ammerzoden. Binnen het plangebied kunnen pauzevoorzieningen voor recreanten worden ingepast en kan via de Voorstraat een relatie worden gelegd tussen het centrum en de recreatieve voorzieningen langs de Maas.



Wat betreft groen-, speel- en sportvoorzieningen wordt gestreefd naar het behouden en verder faciliteren van de bestaande voorzieningen, teneinde de leefbaarheid voor de bewoners op peil te houden. Enkele bestaande speelplekken kunnen worden verbeterd en mogelijk is ruimte voor nieuwe speelplekken. Voor jongeren dient te worden geïnvesteerd in een aantal zogenaamde Stay-Around- en What's-Upplekken. De realisering van groot-schalige nieuwe groenvoorzieningen of sportfaciliteiten binnen het plangebied is niet aan de orde.

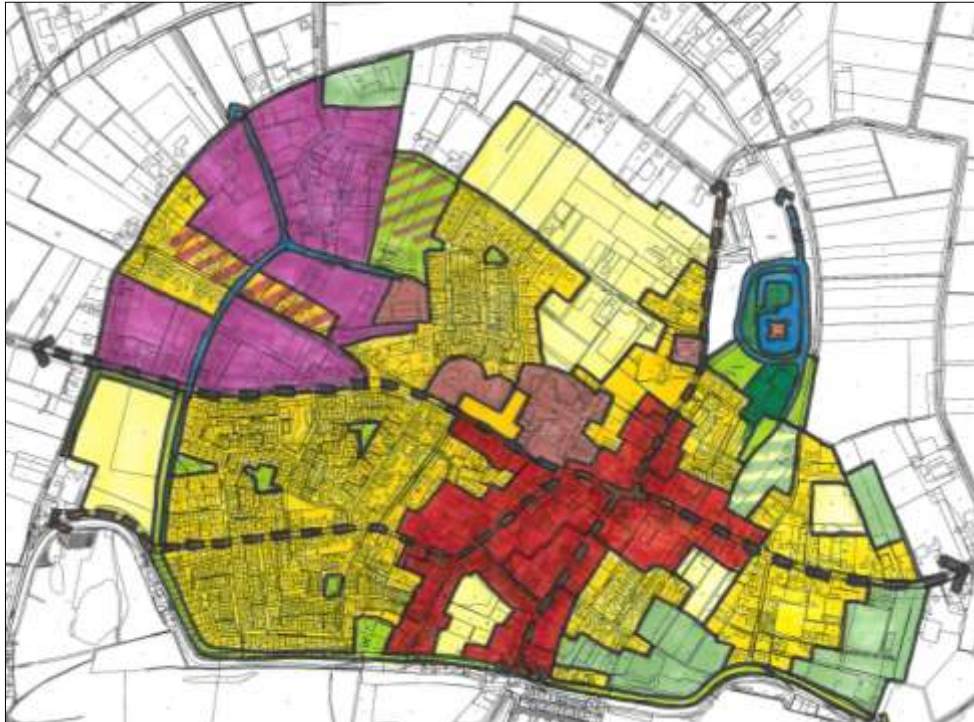
### **Streefbeeldkaart**

Het geschetste streefbeeld voor Ammerzoden is vervat in een streefbeeldkaart (zie volgende pagina). Op het kaartbeeld is de zien dat de historische structuur grotendeels samenvalt met het gebied waar de centrumvoorzieningen zijn gelegen. De woongebieden zijn om het centrumgebied heen gelegen en met name aan de westzijde daarvan geconcentreerd. Om en tussen de bestaande woongebieden zijn weer die gebieden gelegen waar uitbreiding met nieuwe woningbouw mogelijk wordt geacht.


Niet alle nog open gebieden komen in aanmerking voor eventuele woningbouw. Aan de zuidoostzijde zijn agrarische gebieden gelegen die deze functie blijven behouden en de openheid van de kern aan de westzijde mede waarborgen. Ook de omgeving van kasteel Ammersoyen blijft een grote mate van openheid behouden, dit om de landschappelijke waarde van de oude Maasmeander te waarborgen.

De bedrijvigheid is geconcentreerd op de bedrijventerrein in de noordwesthoek van de kern. De ruimte tussen de twee terreinen kan verder worden opgevuld met een combinatie van wonen en werken. Hetzelfde geldt voor het deels open gebied gelegen aan de Uilecotenweg tussen bedrijventerrein Uilecoten en de oostelijk daarvan gelegen woonwijk.





### Legenda

-  gebiedsontsluitingsweg binnen bebouwde kom
-  historische ontsluitingsstructuur
-  (historische) dorpskern met gemengde functies
-  overwegend woongebied
-  toekomstig woongebied
-  groenstructuur
-  bedrijventerrein
-  sportvelden
-  kasteelterrein
-  water
-  bijzondere doeleinden
-  overwegend agrarisch gebied



## Consequenties voor actuele waarden

### Flora en fauna

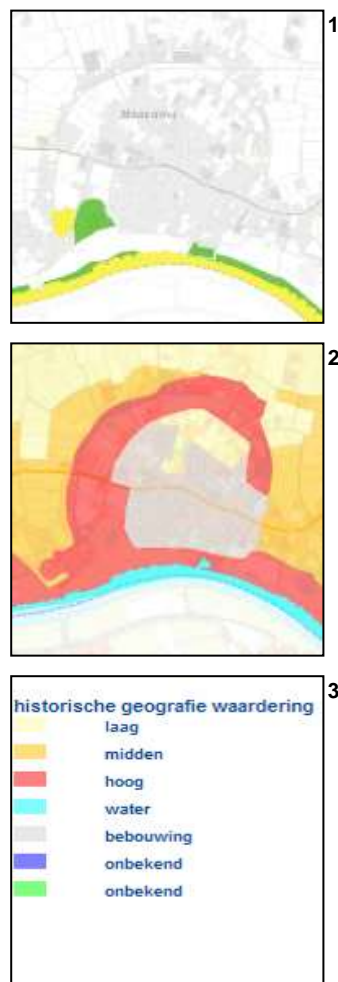
Het bebouwde gebied van Ammerzoden is niet gelegen in een stiltegebied of in de ecologische hoofdstructuur, zoals die door rijk en provincie zijn afgebakend. Dit geldt evenzo voor de vastgelegde ontwikkelingsruimten aan de randen van de kern. Ten zuiden van Ammerzoden liggen langs de Maas EHS natuur- en verwevingsgebieden. Binnen Ammerzoden zijn geen waarden op het gebied van flora en fauna aanwezig. De gronden zijn in gebruik als erf of tuin bij de aanwezige bebouwing, als groenvoorziening of als agrarisch gebied. 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 amfibieën, vogels en ongewervelde dieren is het het meest waarschijnlijk dat deze in de waterrijke omgeving buiten de kern van Ammerzoden voorkomen. In het kader van de Natuurbeschermingswet zijn geen gebieden aangewezen.

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

### Cultuurhistorie

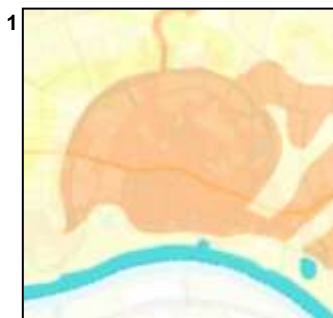
Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bebouwing. Aan de randen van de bestaande kern is echter nog sprake van relatief open gebieden, overwegend in gebruik voor agrarische doeleinden. Het open gebieden aan de westzijde (Onderwaard) heeft een hoge waardering wat historische geografie. De gebieden aan de oostzijde hebben een middelhoge waardering en die aan de noordzijde een lage waardering. De planvorming in dit bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige uitbreiding van de bebouwing aldaar, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden.



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







## Archeologie

Wat betreft archeologie geldt voor het overgrote deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat daardoor de noodzaak tot archeologisch onderzoek in deze gebieden. Zo nodig worden nieuwe ontwikkelingen aan de archeologische waarden aangepast. Het plan voorziet thans niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties in de gebieden waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt of waar archeologische monumenten zijn gelegen. Aanwezig of te verwachten archeologische waarden worden dan ook niet aangetast. Het onderhavige bestemmingsplan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de aanwezige archeologische waarden.

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. Voor toekomstige plannen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

## Bodem en water

Delen van het plangebied zijn gelegen in gebieden met bijzondere bodem- of aardkundige waarden. Consequenties voor deze bodemkwaliteiten worden echter niet voorzien, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen behelst.

Het gebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het gehele plangebied gelegen in een oppervlaktewaterbeschermingsgebied. Hierbinnen geldt een beschermingsregime voor het oppervlaktewater ten behoeve van de drinkwaterbereiding. Daar het planvoornemen niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, heeft dit geen consequenties voor het oppervlaktewaterbeschermingsgebied.

### 1 Indicatieve Kaart

**Archeologische Waarden**  
(bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)

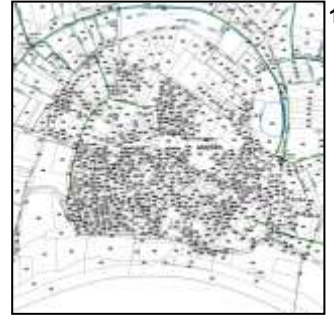
### 2 legenda



## Consequenties voor de waterhuishouding

### 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 het 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, onder beheer van Waterschap Rivierenland. Deze watergangen zorgen van oorsprong met name voor de afwatering van aangrenzende (agrarische) percelen. Voor de in het dorp aanwezige open gebieden is deze functie nog steeds actueel, gezien de huidige agrarische bestemmingen. Een noemenswaardige watergang is de Meersloot, die in een boog Ammerzoden heen is gelegen en een restant vormt van de oude Maasmeander. Ter plaatse van het kasteel komt de Meersloot het plangebied binnen. De watergangen betreffen deels A-watergangen, die als zodanig bestemd moeten worden.

Behalve waterlopen zijn ook grotere wateroppervlakten aanwezig, zoals de slotgracht om het kasteel Ammerzoyen. Deze wateroppervlakte staat in directe verbinding met de waterlopen.

### Waterberging

Ammerzoden is gelegen op een stroomrug aan de Maas. Maatregelen in het kader van 'Ruimte voor de rivieren' (hoogwaterbescherming) zijn binnen het plangebied niet aan de orde. Wel is in een tweetal peilgebieden bij Ammerzoden sprake van een tekort aan bergingsruimte voor hemelwater van in totaal 3185 m<sup>3</sup> bij een bui van T=100+10%. Concrete maatregelen teneinde dit probleem op te lossen zijn evenwel nog niet bekend.

1 uitsnede leggerkaart  
Bommelerwaard (bron:  
Waterschap Rivierenland)



### **Afvoer schoon- en vuilwater**

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Door de hoge grondwaterstand is in de gemeente Maasdriel geen infiltratie mogelijk, derhalve is naar 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 voorziening 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 Ammerzoden is nog niet overal een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De aanleg hiervan zal echter gefaseerd plaatsvinden.

### **Duurzaam waterbeheer**

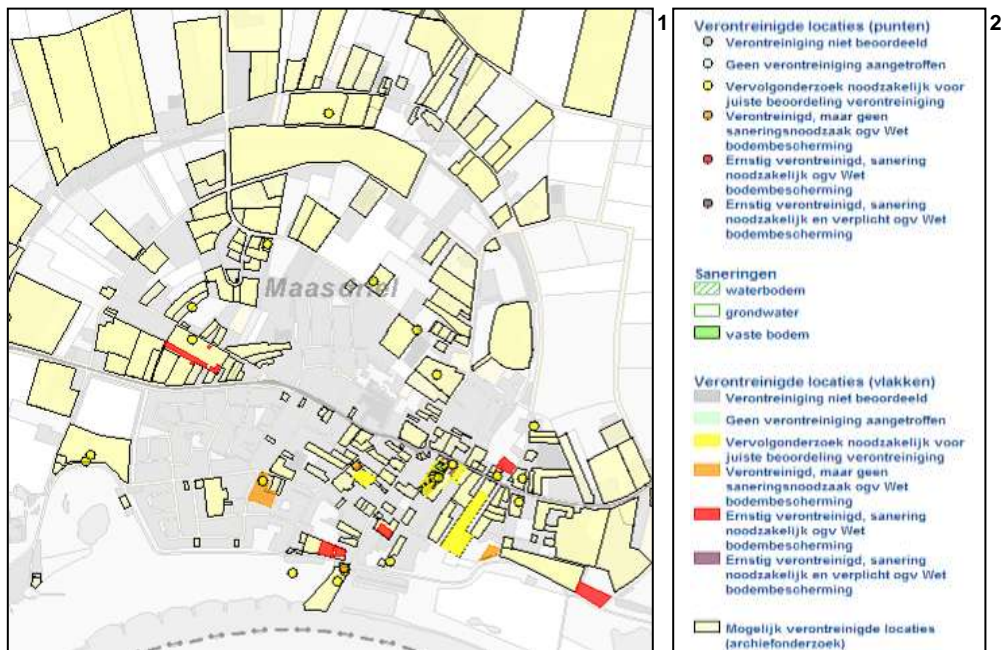
Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe.

### **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. Daarmee is sprake van een positief wateradvies.



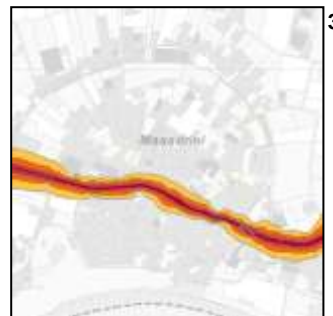
# Consequenties op het gebied van milieu



## Geluid

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

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



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

## Bodem

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

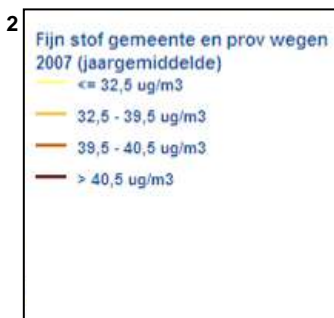
Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies.

- 1 bodem: (mogelijk) verontreinigde locaties (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)**
- 2 bodem: legenda**
- 3 geluidbelasting provinciale wegen (bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)**





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



### Lucht

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

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

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

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

2 **lucht: legenda**

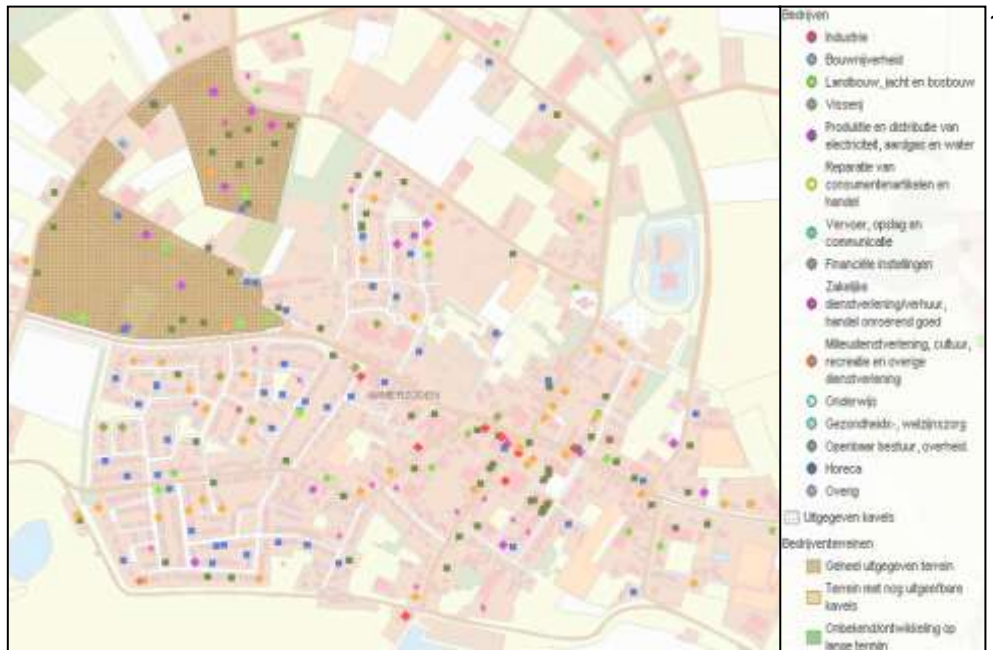
### Geurhinder

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.

### Externe veiligheid

Als gevolg van risico of gevaar zijn in het plangebied beperkende ruimtelijke consequenties aanwezig. Blijkens de risicokaart van de provincie Gelderland is aan de Hogesteeg 27 een opslagplaats voor gevaarlijk stoffen aanwezig bij het bedrijf Alabastine Holland. Ook heeft het bedrijf een risicovolle installatie op het bedrijfsp perceel liggen, waarvoor conform de gegevens op de risicokaart een risicocontour geldt van 20 meter. Gelet hierop wordt in het bestemmingsplan een veiligheidszone opgenomen, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ingrepen.



- 1 inrichtingen in Hedel (bron: kaart mijn leefomgeving provincie Gelderland)
- 2 risicovolle inrichtingen Ammerzoden (bron: risicokaart provincie Gelderland)

### Kabels/leidingen

In het plangebied is één ondergrondse leiding gelegen die planologische bescherming behoeft. Het betreft een rioolwaterpersleiding van het waterschap Rivierenland.



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

Binnen het plangebied bevinden zich twee kleinschalige bedrijventerreinen. Daarnaast zijn verspreid over de kern enkele losse, voornamelijk kleine bedrijven gelegen. In de huidige situatie is geen sprake van overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving. Voor enkele van de tussen woongebieden gelegen bedrijven geldt dat hiervoor plannen bestaan om deze te verplaatsen of op te heffen.

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 Ammerzoden 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.



## Wijze van bestemmen

### 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 gelijkkludend maken van definities/begripsomschrijvingen of door de verhouding tussen verschillende definities nadrukkelijk aan te geven.

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.

1 impressie Ammerzoden





## 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 woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of aanbouwvlak. 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 afwijking en met vergelijkbare maatvoering).
3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is alleen onder voorwaarden toegestaan en derhalve gekoppeld aan een omgevingsvergunning.
4. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting (zogenaamde levensloopbestendige woningen).

### 1 impressie Ammerzoden



5. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
  - menging van tuin- en straatgericht wonen;
  - vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
6. het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.
7. het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in de welstandsnota of een afzonderlijk beeldkwaliteitplan.
8. bij de realisering van nieuwe woningen worden de parkeercijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor woningbouw, gehanteerd.



### **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 afwijkingsprocedure moet worden gevoerd. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is.

1 impressie Ammerzoden







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.

### 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 Ammerzoden 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.

### 1 impressie Ammerzoden



## Centrumdoeleinden

Voor het specifieke centrumgebied wordt het volgende beleid gevoerd:

1. in de gemeentelijke hiërarchie is het gebied, qua functie en omvang, te positioneren als hoofdvoorziening.
2. de verzamelbestemming beoogt de nodige dynamiek (onderlinge uitwisselbaarheid) mogelijk te maken, ten einde de centrumfunctie te versterken. De bestemming laat de vestiging van een supermarkt toe. Een maximum bruto vloeroppervlak (bvo) wordt niet opgenomen. Marktontwikkelingen enerzijds en de beschikbare ruimte en parkeerfaciliteiten anderzijds bepalen de omvang van de supermarkt.
3. daarnaast zijn toelaatbaar detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en horeca. Ter zake de onderlinge uitwisselbaarheid gelden vrijwel geen beperkingen. De centrumvoorzieningen zijn onderling vrij uitwisselbaar, met uitzondering van de horecavoorzieningen, die alleen onder voorwaarden (na afwijking) op andere dan de huidige locaties toelaatbaar zijn. Verder geldt dat de lokale verzorgingsstructuur niet mag worden ontwricht en de verkeersafwikkeling en parkeerbalans niet onevenredig mogen worden verstoord.
4. aan de centrumvoorzieningen wordt de fysieke ruimte geboden om tot revitalisering en bouwkundige vernieuwing te komen. Invulling van deze ruimte wordt steeds mede gezien in het licht van de lokale verzorgingsstructuur, de parkeerbalans en de milieuhygiënische situatie.
5. voor zover geen sprake is van een centrumvoorziening, is binnen de bestemming vooralsnog het gebruik van de begane grond voor woondoeleinden toelaatbaar. Is reeds sprake van een centrumvoorziening, dan mag deze niet meer omgezet worden in een woonfunctie op de begane grond. Wordt een woonfunctie op de begane



1 impressie Ammerzoden



grond gedurende een periode van 2 jaar niet meer uitgeoefend, dan komt deze te vervallen ten faveure van centrumvoorzieningen (uitsterfconstructie). In combinatie met een centrumvoorziening is ook bewoning van de bovenverdieping(en) toegestaan. Uitbreiding van het aantal woningen is mogelijk, mits passend binnen de gemeentelijke woningbouwcijfers, milieuhygiënisch toelaatbaar en voldoende parkeerruimte beschikbaar is.

6. bij nieuwvestiging, uitwisseling of uitbreiding van een centrumvoorziening dan wel toevoeging van woningen worden de parkeerkcijfers en -normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor dergelijke voorzieningen, gehanteerd.

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

In de kern Ammerzoden zijn detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke doeleinden van oudsher aan de doorgaande route door het dorp en aan de historische straten gelegen, alsmede op enkele centrale plekken binnen de woongebieden. Voor de buiten het centrumgebied gelegen voorzieningen wordt het volgende beleid gevoerd:

1. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar op ingespeeld moet kunnen worden. Alleen wanneer de parkeerbilans en de milieuhygiënische situatie daarbij in het geding zijn, worden beperkingen opgelegd.
2. onderlinge uitwisselbaarheid is onder voorwaarden toelaatbaar, uitgezonderd de horecavoorzieningen die niet op andere dan de huidige locaties toelaatbaar zijn.
3. bij nieuwvestiging of uitbreiding van dienstverlening, detailhandel, horeca of een maatschappelijke voorziening worden de parkeerkcijfers en -normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor dergelijke voorzieningen, gehanteerd.



## Bedrijven

Voor de bedrijven op de bedrijventerreinen Uilecoten en Bernseweg en de overige 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 en nabij woongebieden. 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. de beide bedrijventerreinen worden gehandhaafd in hun huidige omvang. Ruimte voor uitbreiding is mogelijk binnen de bestaande begrenzing. In de zone tussen de twee bedrijventerreinen is ruimte voor ambachtelijke bedrijvigheid.
4. de bedrijventerreinen hebben vooral een functie voor de opvang van lokale bedrijven. Nieuwvestiging c.q. vervanging van bedrijven op de bedrijventerreinen wordt dan ook beperkt tot:
  - lokale, in de gemeente Maasdriel reeds gevestigde bedrijven, dan wel startende bedrijven opgezet door inwoners van de gemeente Maasdriel;
  - bedrijven die een bijdrage leveren aan de lokale werkgelegenheid.
5. bij de bedrijven is de aanwezigheid van een bedrijfswooning toelaatbaar. Bij alle bedrijven is reeds sprake van een bestaande bedrijfswooning. Gelet op de aard van de toelaatbare bedrijvigheid en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van bedrijfswoningen aanvaardbaar.



1 impressie Ammerzoden





6. bij nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven worden de parkeercijfers en -normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor bedrijfsvestigingen, gehanteerd.

#### **Agrarische bedrijvigheid**

Agrarische bedrijfsdoeleinden zijn van oudsher aanwezig in Ammerzoden. 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. de (nu nog) in het omliggende buitengebied van Ammerzoden gelegen agrarische bedrijven behouden vooralsnog de mogelijkheden, zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied aan de bedrijven zijn toegekend.

#### **Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing**

Op diverse plaatsen in Ammerzoden is voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing aanwezig, die om nieuwe gebruiksmogelijkheden vraagt. In deze wordt het volgende beleid gevoerd:

1. in het kader van de noodzaak van nieuwe economische dragers, wordt gestreefd naar een zo doelmatig mogelijk hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen.
2. 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.

#### **1 impressie Ammerzoden**







3. 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.
4. 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.
5. bij de nieuwe gebruiksvormen worden de parkeercijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor vergelijkbare gebruiksvormen, gehanteerd.

### **Sportvoorzieningen**

De bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde de tennisvelden bij het kasteel wordt gehandhaafd. Het beleid is erop gericht:

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



### **Groen en water**

Met betrekking tot groen wordt het volgende beleid gevoerd:

1. het aanwezige groen en water zijn voor de kern Ammerzoden identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen, die als zodanig gehandhaafd dienen te blijven. De aanwezige groen- en speelvoorzieningen worden inclusief de aanwezige waterpartijen 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.

### **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
- 2
- Welstandsgebieden
- 1 Maasdorpskernen
  - 4 lintbebouwing
  - 6 overige woningbouw
  - 7 bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen
  - 9 sport- en recreatiegebieden
  - 10 uiterwaarden en natuurgebieden
  - 11 agrarisch landschap

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 Ammerzoden. Niveau 2 betreft de bijzondere welstandsgebieden, waar een extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit wordt vereist. Hieronder vallen de lintbebouwing, bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen, alsmede de uiterwaarden en natuurgebieden. Daarnaast is sprake van niveau 3 (de reguliere welstandsgebieden) en niveau 4 (welstandsvrije gebieden).

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

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

- 1 overzicht welstandsgebieden
- 2 legenda



### **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.

### **Tot slot**

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 afwijking 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.



## Toelichting op de regels

### **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 burenenrecht. 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% (60% ter plaatse van de bedrijventerreinen). Hiermee wordt





bedoeld dat de oppervlakte van het bouwperceel maar voor 30% (respectievelijk 60%) 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 vergunningsvrij 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 vergunningvrij 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 kijkt 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.





## Economische uitvoerbaarheid

### 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 'Ammerzoden' 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 'Ammerzoden' 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 Ammerzoden.





## Retrospectieve toets

### **Provinciaal beleid conform structuurvisie**

Het bestemmingsplan Ammerzoden 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.



### **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.



## Verslag vooroverleg en inspraak

### Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg zijn diverse instanties door de gemeente Maasdriel aangeschreven met het verzoek hun opmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan Ammerzoden kenbaar te maken.

Van 25 maart 2010 tot en met 5 mei 2010 heeft gedurende 6 weken het voorontwerp bestemmingsplan Ammerzoden ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Kerkdriel. Tijdens deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden reageren op het plan.

Gedurende de inspraakperiode is op 27 april 2010 een inspraakavond gehouden te Ammerzoden. Tijdens deze avond werd het plan toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen en het geven van reacties.

In dit verslag zijn achtereenvolgens behandeld de vooroverlegreacties, de schriftelijke inspraakreacties, de mondelinge inspraakreacties (geuit tijdens de inspraakavond) en de ambtshalve wijzigingen.

### Vooroverleg

Van de in het kader van het vooroverleg binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

#### 1. Gemeente Zaltbommel

Postbus 10.002, 5300 DA Zaltbommel.

De gemeente Zaltbommel probeert snel inhoudelijk op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

*De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Er is tot op heden geen verdere reactie van de gemeente Zaltbommel ontvangen.*

#### 2. Waterschap Rivierenland

Postbus 599, 4000 AN Tiel.

Door Waterschap Rivierenland worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- op de verbeelding ontbreekt de dubbelbestemming 'Artikel 20 Waterstaat-Waterlopen' voor de beduikerde A-watgangen



onder de Bernseweg, de Langedijkstraat en de Peut, evenals voor de 4 meter strook aan de zuidzijde van de A-watergang ten oosten van de Achterstraat.

*De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' wordt voor de betreffende gebieden aan de verbeelding toegevoegd.*

- de A-watergang langs de fietscrossbaan is 2,5 meter breder dan op de verbeelding is aangegeven.

*De verbeelding zal aan de hand van deze opmerking worden aangepast.*

- de A-watergang tussen de fietscrossbaan en Hoge Heiligenweg is 1 meter breder dan op de verbeelding is aangegeven.

*De verbeelding zal aan de hand van deze opmerking worden aangepast.*

- het waterschapsbeleid ontbreekt in het hoofdstuk beleid, zowel in de toelichting deel 1 als deel 2.

*Het waterschapsbeleid zal aan de toelichting worden toegevoegd door het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Nota Rioleringsbeleid 2005 aan de toelichting toe te voegen.*

### **3. Provincie Gelderland**

Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Door de Provincie Gelderland worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- in artikel 29.4 van de regels mist de beperking dat slechts voor een bepaalde tijd sprake kan zijn van huisvesting. De 'Beleidsnotitie Huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten in de land- en tuinbouw' van 2008 gaat namelijk uit van een periode van 6 maanden.

*Artikel 29.4 van de regels zal conform de gemaakte opmerking worden aangepast.*

- verzocht wordt in artikel 33.2 van de regels de periode van een jaar te schrappen.



*Artikel 33.2 van de regels betreft een standaardtekst die op basis van de Bro in bestemmingsplannen moet worden opgenomen. De tekst zal dan ook niet worden aangepast.*

- geadviseerd wordt het plan in de volgende fase digitaal klaar te zetten en het e-formulier op de website van de provincie Gelderland in te vullen.

*De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### **4. Vrom-Inspectie, regioafdeling Oost**

Postbus 136, 6800 AC Arnhem

Gelet op de regionale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid hebben de betrokken rijksdiensten geen opmerkingen met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan.

*De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### **5. Kamer van Koophandel Midden-Nederland**

Postbus 48, 3500 AA Utrecht

Door de Kamer van Koophandel worden de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- verzoek om de gevestigde bedrijven te informeren over de specifiek voor hen geldende bepalingen, zodat zij zelf kunnen verifiëren of die bestaande rechten correct zijn weergegeven;

*Tijdens de bestemmingsplanvoorbereiding en -procedure worden de belanghebbenden en belangstellenden op de gebruikelijke wijze conform de wettelijke vereisten geïnformeerd. Dit geldt ook voor de genoemde bedrijven, een afzonderlijke in kennis stelling zal niet plaatsvinden, mede gelet op artikel 3.8 Wro en artikel 3.12 Awb. Er bestaat geen verplichting tot persoonlijke kennisgeving van een (ontwerp-) bestemmingsplan, zo blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 april 2007, AB2007/174. Dit levert volgens de Afdeling geen strijd op met artikel 6 van het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens, zo blijkt uit voornoemde uitspraak.*





- verzocht wordt in het bestemmingsplan op te nemen dat de bestaande rechten zullen worden gewaarborgd;

*Het bestemmingsplan betreft een plan met een beheersmatig karakter. Uitgangspunt is het vastleggen van de bestaande situatie. Voor zover de bestaande situatie in het verleden legaal tot stand is gekomen, is deze in het bestemmingsplan vastgelegd en kan deze worden gecontinueerd. Daarbij worden bestaande rechten, voor zover deze niet door actueel beleid of nieuwe wet- en regelgeving moeten worden ingeperkt, gewaarborgd. De niet legale activiteiten vallen onder de bepaling met betrekking tot het overgangsrecht, als opgenomen in het bestemmingsplan.*

- verzoek om een uitbreiding van 15% toe te staan bij gevestigde bedrijven met een agrarische bestemming, een centrum bestemming, een detailhandel bestemming, een dienstverlening bestemming, een gemengd – voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing bestemming, een horeca bestemming, een maatschappelijke bestemming en een recreatie bestemming;

*Bij het toekennen van uitbreiding is in veel gevallen sprake van maatwerk. Afhankelijk van de beschikbare ruimte en het gebruik van aangrenzende percelen wordt de uitbreidingsruimte aan een bedrijf toegekend. In veel gevallen zal de toegekende uitbreidingsruimte tussen de 10 en 20% liggen. In een enkel geval laat de situatie op een perceel geen uitbreiding van de bebouwing meer toe en is dan ook geen uitbreidingsruimte toegekend.*

- verzoek om de rechten van gevestigde bedrijven met voormelde bestemmingen te eerbiedigen;

*De nog in bedrijf zijnde (agrarische) bedrijven behouden hun agrarische of bedrijfsmatige bestemming. De niet meer als zodanig in gebruik zijnde (agrarische) bedrijven zijn onder de bestemming “Gemengd – Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing” gebracht. Binnen deze bestemming worden ruime hergebruiksmogelijkheden geboden voor de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Daarmee wordt gepoogd tot een doelmatig hergebruik van deze bestaande be-*



*bouwing te komen. De overige bestemmingen behouden hun huidige bestemming of zijn voorzien van een vergelijkbare bestemming, passend binnen de methode van de huidige bestemmingsplanactualiseringen. Alleen in het geval de bestemming niet meer wordt uitgeoefend, wordt een nieuwe bestemming toegekend, afgeleid van het huidige gebruik.*

- verzoek om de mogelijkheid op te nemen een bedrijf met agrarische bestemming te kunnen verkopen aan een gelijksoortig bedrijf;

*Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de eigendomssituatie van bedrijven met een agrarische bestemming. Agrarische bedrijven kunnen derhalve verkocht worden aan en gebruikt worden door derden, mits dit nieuwe gebruik past binnen de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemming.*

- verzoek om het opnemen van een hogere bouwhoogte voor erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen binnen de bestemming bedrijf, dan nu is opgenomen (1 respectievelijk 2 meter), ten behoeve van preventiemaatregelen tegen criminaliteit. Op deze manier kunnen ondernemers eenvoudiger een hekwerk plaatsen.

*Gelet op het aangegeven en door de gemeente onderschreven argument dat voor bedrijven het nemen van preventiemaatregelen van belang is wordt een grotere maximale hoogte voor terreinafscheidingen mogelijk gemaakt. Via ontheffing kan de hoogte van terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen en achter deze bouwgrens maximaal 3 m. Voorwaarden aan de ontheffing zien op het instandhouden van het gewenste stedenbouwkundige beeld (de uitstraling van het bedrijf naar de openbare ruimte) en de verkeersveiligheid.*

- in artikel 4.7 en 6.7 is bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemming kan slechts worden gewijzigd wanneer uit een uitgevoerde natuurtoets blijkt dat geen onaanvaardbare negatieve effecten optreden voor Natura 2000-gebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op tien



kilometer afstand. Derhalve is een natuurtoets niet nodig. Deze bepaling werkt belemmerend voor huidige en mogelijk in de toekomst gevestigde bedrijven;

*Voor Natura 2000-gebieden geldt dat bij de aanwijzing van bestemmingen en de opname van de daarbij behorende bestemmingsplanvoorschriften rekening moet worden gehouden met het vergunningenstelsel van artikel 19d e.v. Nbw 1998. Ten behoeve van de goedkeuring van het plan beoordeelt het bevoegd gezag, op grond van artikel 19d e.v. Natuurbeschermingswet 1998 of er een kans is op een significant negatief effect op het Natura 2000-gebied. Een significant negatief effect treedt op als het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied in gevaar komen. De eventuele significante effecten zijn niet gekoppeld aan een bepaalde afstand. Ook wanneer het Natura 2000-gebied op een afstand van 10 km is gelegen kunnen zich significante negatieve effecten voordoen.*

- in artikel 6 wordt het gebruik van gronden voor bedrijven die krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50) zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, alsmede risicovolle bedrijven verboden. Verzoek om dit verbod voor deze bedrijven niet in te stellen indien de rechten van bestaande bedrijven hiermee worden ingeperkt.

*Rechten van bestaande bedrijven worden hiermee niet ingeperkt. Het plan staat slechts bedrijven in categorie 1 of 2 en bestaande bedrijven in categorie 3 toe, voor zover deze aanwezig zijn op het moment van het van kracht worden van het plan. Bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zijn in de praktijk altijd bedrijven van categorie 4 of hoger. Uit de inventarisatie is gebleken, dat deze binnen het plangebied niet aanwezig zijn. Gelet op de ligging in bestaand woongebied binnen de bebouwde kom zijn deze hier ook niet gewenst.*

- verzoek om aan de bestemming 'Gemengd voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing' de functie 'extensieve verblijfsrecreatie' toe te voegen, con-



form het Regionale Beleidskader Vrijgekomen  
Agrarische Bebouwing;

*De gemeente Maasdriel wenst niet bij voorbaat al vormen van verblijfsrecreatie toe te kennen aan voormalige (agrarische) bebouwing. Wel is het via ontheffing onder voorwaarden mogelijk in dergelijke bebouwing een bed & breakfast te beginnen. Deze wijze van regelen is ook in de eerder opgestelde plannen binnen de bestemmingsplanactualisering opgenomen. Uit een oogpunt van uniformiteit blijft de wijze van regelen dan ook ongewijzigd.*

- verzoek om een bedrijf aan huis rechtstreeks toe te staan in plaats van na ontheffing.

*Gelet op de grotere kans op beïnvloeding van de directe omgeving blijven nieuwe bedrijven aan huis slechts mogelijk na ontheffing. Daardoor is gegarandeerd dat er steeds een afweging moet plaatsvinden alvorens een bedrijf aan huis kan worden toegestaan. In de regels behorende bij de bestemming 'wonen' is bovendien opgenomen dat bestaande bedrijven aan huis (op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan) mogen worden voortgezet.*

### **Inspraakreacties**

Van de in het kader van de inspraak binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

#### **1. M. Pierik,**

Speelmanshof 7, 5324 DC Ammerzoden

Indiener heeft bezwaar tegen de zeer beperkende bouwmogelijkheden ten aanzien van het perceel Zwin 9 (voorheen 3) te Ammerzoden, kadastraal bekend sectie K no. 3025. De bebouwingszone, die in het huidige bestemmingsplan aanzienlijk groter is dan het woonhuis, is in het ontwerp beperkt tot de omvang van het huidige hoofdgebouw. Tevens is de goothoogte verlaagd van 6 meter naar 4 meter. Deze ten opzichte van het huidige bestemmingsplan ingeperkte bouwmogelijkheden maken de herbouwmogelijkheden op het perceel zeer beperkt.



*Abusievelijk zijn de bouwmogelijkheden ten aanzien van het perceel Zwin 9 kleiner dan bij omliggende percelen. Het bouwvlak zal dan ook worden vergroot en in overeenstemming zijn met vergelijkbare percelen.*

**2. Jhr. mr J.R.M.M Serraris, namens dhr. en mevr. Van den Berk-Vervoord**

Jan Oomsstraat 19, 5324 BA Ammerzoden

- a. Indiener heeft opgemerkt dat de vigerende bestemming van perceel, kadastraal aangeduid Sectie K 734, 705 BEDRIJVEN, niet is overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Ammerzoden" en verzoekt deze omissie te herstellen.

*Ter plaatse is een bedrijfje, voornamelijk gericht op de verkoop van groente en fruit, gevestigd. Abusievelijk is de bestemming 'BEDRIJVEN' niet overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Deze omissie zal worden hersteld.*

- b. Indiener merkt verder op dat bij de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het 'Plan De Hoef' de maximaal toegestane bouwhoogte van 2 woonlagen niet als aanduiding is opgenomen.

*In het bestemmingsplan wordt de vigerende wijzigingsbevoegdheid overgenomen. Dit betekent dat ook de daarbij behorende voorwaarden worden overgenomen, waaronder de maximale bouwhoogte van 2 woonlagen.*

*Het bestemmingsplan Ammerzoden betreft een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter. In principe wordt in het plan de bestaande situatie van een nieuwe bestemmingsplanregeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, voor zover deze voldoende concreet en onderbouwd zijn zodat een sluitende afweging over de aanvaardbaarheid ter plaatse gemaakt kan worden. Daarvoor dient een complete ruimtelijke onderbouwing beschikbaar te zijn, inclusief de benodigde onderzoeken, waaruit kan worden afgeleid dat de realisering van woningbouw ter plaatse in de voorgestelde vorm aanvaardbaar is.*



*Momenteel worden voor de locatie De Hoef bouwplannen ontwikkeld. Voor dit Plan De Hoef wordt echter een afzonderlijke planprocedure doorlopen. Recent heeft daarvoor de inspraak plaats gevonden. Er is echter nog geen sprake van een plan, waarbij tot een sluitende afweging is gekomen. Derhalve is het Plan De Hoef ook niet opgenomen in het bestemmingsplan Ammerzoden.*

*Mocht de planvorming voor het Plan De Hoef niet leiden tot een vastgesteld plan, dan biedt de opgenomen wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om alsnog tot woningbouw ter plaatse te komen, echter binnen de randvoorwaarden, zoals die ook al golden in het vigerende bestemmingsplan.*

### **3. Mevr. J.M. Hofstede B. Be**

Voorstraat 35, 5324 AT Ammerzoden

Mevrouw J.M. Hofstede maakt de volgende opmerkingen:

- a. De cultuurhistorische kern van Ammerzoden is volgens de indiener groter dan weergegeven in het voorontwerp-bestemmingsplan.

*Bij het bepalen van de (historische) dorpskern is niet enkel gekeken naar de aanwezigheid van een cultuurhistorische stratenpatroon, maar is ook gekeken naar de aanwezigheid van historische (lint)bebouwing en het voorkomen van voor dergelijke dorpskernen vaak typerende functiemenging. Uitgangspunt is te komen tot een globale afbakening van de dorpskern ten opzichte van de overwegend woongebieden. Het is niet de bedoeling om daarmee alle cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen één gebied te vatten. Desalniettemin wordt de begrenzing van de (historische) dorpskern nogmaals kritisch gezien.*

- b. In de analyse van het dorp zijn de voorgenomen bouwplannen van de projecten “de Hoef”, “t Zwin” en “Pasnagels” niet meegenomen. Verzocht wordt om deze projecten in de analyse op te nemen.

*Uitgangspunt van het plan is het vastleggen van de bestaande situatie, inclusief bouwplannen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden c.q.*





*waarvoor reeds procedures zijn doorlopen en plannen zijn vastgesteld. Bij het maken van de analyse van de kern Ammerzoden is dit ook uitgangspunt geweest. Door inspreker genoemde projecten zijn nog onvoldoende concreet uitgewerkt. De uiteindelijke omvang van de projecten staat op dit moment nog niet vast. Voor realisatie van de projecten zullen aparte bestemmingsplannen worden opgesteld. Deze bestemmingsplannen zullen voorzien zijn van een toelichting die specifiek ingaat op de gevolgen voor de bestaande infrastructuur, parkeerbeleid etc. en de inpasbaarheid binnen de kern Ammerzoden. Op dat moment kan op basis van exacte gegevens een beoordeling gemaakt worden en niet alleen maar op basis van aannames en veronderstellingen. Daarbij moet uiteraard op dat moment verder gekeken worden dan alleen de plangrens van het betreffende plan. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt dit uitgangspunt sterker benadrukt.*

#### **4. Mevr. R. van Leeuwen**

Van Milstraat 14, 5924 AX Ammerzoden

Door mevr. van Leeuwen worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. Verzoek om bij 'Plan de Hoef' de bouwhoogte op te nemen zoals die nu geldt.

*Het Plan De Hoef maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Ammerzoden. Zoals in de reactie onder 2b. aangegeven wordt hiervoor een afzonderlijke planprocedure doorlopen. In het kader van deze procedure kunnen opmerkingen over de bouwhoogte van het Plan De Hoef ingebracht worden. Zoals in de reactie onder 2b. ook aangegeven, worden aan de wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende locatie wel de voorwaarden gekoppeld conform de vigerende bestemmingsplanregeling.*

- b. Verzoek om de bouwdichtheid van 20 woningen per ha, parkeren en de ontsluiting in acht te nemen.



*Het Plan De Hoef maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Ammerzoden. Zoals in de reactie onder 2b. aangegeven wordt hiervoor een afzonderlijke planprocedure doorlopen. In het kader van deze procedure kunnen opmerkingen over de bouwdichtheid, het parkeren en de ontsluiting van het Plan De Hoef ingebracht worden. Zoals in de reactie onder 2b. ook aangegeven, worden aan de wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende locatie wel de voorwaarden gekoppeld conform de vigerende bestemmingsplanregeling.*

*In de onderbouwing voor het Plan De Hoef worden de bouwdichtheid, het parkeren en de ontsluiting nader toegelicht en onderbouwd. Daarbij de kanttekening dat een bouwdichtheid van 20 woningen per ha gelet op de huidige aandacht voor duurzaam ruimtegebruik voor toekomstige woningbouwontwikkelingen niet zondermeer voor de hand ligt.*

#### **5. Ondernemend Ammerzoden, dhr. De Wit**

Speelmanshof 21, 5324 DC Ammerzoden

Door 'Ondernemend Ammerzoden' worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. Indiener wijst op de mogelijkheid dat de twee tuincentra aan de dorpsrand in het nieuwe bestemmingsplan gemakkelijk de bestemming 'Detailhandel' kunnen krijgen. Hierdoor kunnen nieuwe supermarkten zich vestigen, met negatieve gevolgen voor de ondernemers in Ammerzoden.

*Nieuwvestiging van supermarkten is onder andere afhankelijk van het beleid van de gemeente. Afhankelijk van het beleid wordt de keuze gemaakt om al dan niet mee te werken aan een functiewijziging om vestiging van een supermarkt mogelijk te maken. Het vestigen van een supermarkt is dan ook niet eenvoudiger geworden. Eén van bedoelde tuincentra is gelegen in het buitengebied en maakt geen deel uit van het plangebied. Het bestemmingsplan Ammerzoden wijzigt niets ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van dit tuincentrum. Het binnen het plangebied gelegen tuincentrum is*



*voorzien van de aanduiding 'tuincentrum'. Ter plaatse is alleen de vestiging van een tuincentrum toegestaan. De regeling hiervan in de regels is te ruim en maakt nog wel onbedoeld de vestiging van een supermarkt ter plaatse van de tuincentra mogelijk. De regels worden zodanig aangepast dat ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' uitsluitend de vestiging van een tuincentrum is toegestaan.*

- b. Verzoek om een gesprek met de wethouders en het bestuur van de ondernemersvereniging.

*Het staat indiener vrij om een afspraak te maken met de wethouders en/of andere vertegenwoordigers van het gemeentebestuur voor een nadere toelichting.*

## **6. Hartmann Consultancy, namens dhr. F.J. Verlouw**

Langedijkstraat 4 Ammerzoden

Door Hartman Consultancy wordt verzocht om de agrarische bestemming van de percelen achter de Speelmanshof en Haarstraat, met de kadastrale nummers 2613, 2058 en 489 te behouden en de woonbestemming van deze percelen te verwijderen.

*Betreffende percelen worden, voor zover deze nog agrarisch in gebruik zijn, onder de bestemming 'agrarisch' gebracht. Daarmee wordt zo goed mogelijk recht gedaan aan het uitgangspunt van het bestemmingsplan om de bestaande situatie van een actuele regeling te voorzien.*

## **7. Dhr. Van Rijswijk**

Achterstraat 4, 5324 JK Ammerzoden

Dhr. van Rijswijk wijst op het feit dat de percelen gelegen achter Achterstraat 2-4 al aangegeven zijn als woonbestemming, terwijl het nu nog agrarische sector is. Door in het bestemmingsplan reeds een woonbestemming op te nemen, wordt de gemeenteraad buitenspel gezet.

*Betreffende percelen worden, nu deze nog agrarisch in gebruik zijn, onder de bestemming 'agrarisch'*



*gebracht. Daarmee wordt zo goed mogelijk recht gedaan aan het uitgangspunt van het bestemmingsplan om de bestaande situatie van een actuele regeling te voorzien. Zie verder ook de beantwoording onder 10a.*

**8. Dhr. Goesten, namens Transportbedrijf J. Deckers Jr. b.v.**

Molenstraat 23, 5331 AX Ammerzoden

Het bouwvlak op het perceel Uilecotenweg 20 heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter en een toegestane goothoogte van 4 meter. Dit doet echter geen recht aan de bestaande situatie, aangezien de bestaande bedrijfsgebouwen een plat dak hebben met een boeihoogte van 6,5 meter. Verzocht wordt om opname van een maximale goothoogte van ca. 6,5 meter.

*Het verzoek zal worden ingewilligd. De bouwregels uit het bestemmingsplan moeten tenminste recht doen aan de bestaande situatie. Derhalve wordt de goothoogte aangepast naar 6,5 meter.*

**9. Mevr. Goesten**

Van Milstraat 1A, 5324 AX Ammerzoden

Indiener wenst haar privéterrein om te zetten in parkeergelegenheid, wat een verbetering zal zijn voor de parkeerproblematiek rond haar fitnesscentrum. Hierdoor vervalt echter de eigen garage/berging met bijbehorende parkeerplaatsen. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat extra bebouwing aan de van Milstraat mogelijk is. Indieners initiatief is verduidelijkt aan de hand van een situatieschets.

*De gedane suggestie kan inderdaad een verbetering van de parkeerproblematiek ter plaatse tot stand brengen. Daar de bebouwing aan de Van Milstraat enigszins terugligt is de ruimte aanwezig tot realisering van extra bebouwing, zonder dat deze voor de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing uitkomt. Daarbij dient wel maatwerk geleverd te worden, omdat de aangrenzende woning slechts uit 1*



*bouwlaag en de tegenoverliggende bebouwing slechts uit 2 bouwlagen bestaat. Dit betekent dat voor de extra bebouwing aan de Van Milstraat een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 m respectievelijk 7 m wordt vastgelegd.*

#### **10. Mevr. De Groot - Schokker**

Achterstraat 3, 5324 JK Ammerzoden

Door mevr. de Groot – Schokker worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. Verzoek om perceel K 2514, achter Achterstraat 2 en 4, als ‘agrarisch’ te bestemmen in plaats van de bestemming ‘wonen’.

*Het bestemmingsplan Ammerzoden betreft een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter. In principe wordt in het plan de bestaande situatie van een nieuwe bestemmingsplanregeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, voor zover deze voldoende concreet en onderbouwd zijn zodat een sluitende afweging over de aanvaardbaarheid ter plaatse gemaakt kan worden. Daarvoor dient een complete ruimtelijke onderbouwing beschikbaar te zijn, inclusief de benodigde onderzoeken, waaruit kan worden afgeleid dat de realisering van woningbouw ter plaatse in de voorgestelde vorm aanvaardbaar is.*

*Momenteel worden voor de locatie Achterstraat Oost plannen ontwikkeld voor de bouw van 25 woningen. Voor dit Plan Achterstraat Oost wordt echter een afzonderlijke planprocedure doorlopen. Recent heeft daarvoor de inspraak en het vooroverleg plaats gevonden. Het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2009, Achterstraat Ammerzoden”, waarin de bouwplannen worden geregeld, gaat in vervolg daarop op afzienbare termijn als ontwerp ter inzage. Er is echter nog geen sprake van een plan, waarbij tot een afgeronde afweging en besluitvorming is gekomen. Derhalve is het Plan Achterstraat Oost ook niet opgenomen in het bestemmingsplan Ammerzoden.*

- b. Indiener merkt op dat beschermde vleermuizen en steenuilen zich in en rondom de kavels 3156, 1106, 3128 en 3129 bevinden. Verzocht wordt op dit punt de toelichting te corrigeren.



*Bij het opstellen van dit overwegend conserverende bestemmingsplan kunnen onmogelijk alle beschermde diersoorten in kaart worden gebracht. In de toelichting volstaat het dan ook om in zijn algemeenheid op te nemen dat beschermde diersoorten zich met name in het buitengebied bevinden. Pas als de mogelijkheid bestaat dat deze diersoorten daadwerkelijk verstoord kunnen worden, bijvoorbeeld door bouwplannen, moet onderzocht worden welke beschermde diersoorten zich in een bepaald gebied bevinden. Dit doet zich voor bij de woningbouwplannen op de locatie Achterstraat Oost. Deze ontwikkeling wordt, zoals onder a. al aangegeven, in een afzonderlijk bestemmingsplan geregeld. In het kader van dit bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2009, Achterstraat Ammerzoden" wordt aandacht geschonken aan de gevolgen voor de aanwezige flora en fauna.. In het voorliggende bestemmingsplan Ammerzoden behouden genoemde kavels vooralsnog hun agrarische functie en is geen wijziging van de bestemming voorzien.*

- c. Verzoek om het gebied ten westen van de Achterstraat, kavels 3156, 1106, 3129 en 3128 niet te bestemmen als 'toekomstig woongebied', vanwege bezwaren uit de Flora- en Faunawet en het ontbreken van een groot algemeen belang.

*De aanduiding 'toekomstig woongebied' duidt op een zoekgebied. De gemeente gaat bekijken of in de toekomst woningbouw in een dergelijk gebied mogelijk is. Bij die afweging worden bezwaren uit de Flora- en Faunawet en het algemeen belang betrokken. Het verzoek wordt dan ook niet ingewilligd. Overigens is het gebied ook voorzien van de aanduiding 'overwegend agrarisch gebied', wat al aangeeft dat behoud als agrarisch gebied ook een optie is.*

- d. Verzoek om het gebied ten westen van de Achterstraat, kavels 3156, 1106, 3129 en 3128 te bestemmen als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en cultuurhistorische waarden', vanwege de aanwezigheid van beschermde diersoorten, de nabije ligging van het kasteel, de ligging aan de rand





van de kenmerkende voormalige riviermeander en de meerwaarde voor de nevengelegen recreatieve fietsroute.

*In het vigerende bestemmingsplan zijn de percelen bestemd tot 'agrarisch dorpsgebied', met de aanduiding dat de openheid te behouden is. Gelet op de ligging temidden van stedelijke woon-, groen- en sportfuncties, gelet ook op de vigerende bestemming en uit een oogpunt van uniformiteit met vergelijkbare agrarische gebiedjes gelegen binnen de kern Ammerzoden, blijft de bestemming 'agrarisch' behouden. Dit laat onverlet dat bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen op deze locatie onderzoek gedaan moet worden naar de aanwezige waarden en de gevolgen van de voorgestane ontwikkeling daarop.*

#### **11. H.W.A.C. van Hemert**

Voorstraat 29, 5324 AT Ammerzoden

Door dhr. van Hemert worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. Verzoeker wijst op het verdwijnen van zijn vrije uitzicht en vermindering van privacy als achter zijn woning woningbouw met meerdere bouwlagen wordt toegestaan.

*Het bestemmingsplan voorziet niet in woningbouw op de percelen achter de woning Voorstraat 29. De betreffende percelen met kadastrale nummers 3004, 3104 en 3105 zijn wel binnen de bestemming 'wonen' gebracht omdat deze als tuin en/of huiswei deel uitmaken van het bouwperceel van de woningen aan de Voorstraat 21 en Zwin 1. Er zijn echter geen bouw mogelijkheden door middel van een bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' aan toegekend. Eventuele wettelijk toegestane vergunningsvrije bouwwerken kunnen op deze percelen wel worden opgericht, maar dit betreft zeker geen nieuwe woningen of bijgebouwen daarbij.*

- b. Indiener heeft een bijgebouw en vraagt zich af hoever hier vandaan gebouwd mag worden.



*De afstand van eventuele bouwmogelijkheden tot het bijgebouw van indiener wordt bepaald door de ligging van bouwvlakken en de aanduiding 'bijgebouwen' op de plankaart. In zijn algemeenheid wordt de ligging van de bouwvlakken in het bestemmingsplan Ammerzoden bepaald door de bestaande ligging van de woningen. Doorgaans zijn deze bij vrijstaande woningen op enige afstand van de perceelsgrenzen gelegen. In onderhavig geval zijn alleen bouwvlakken rond de bestaande woningen in de directe omgeving ingetekend. Dit betekent dat rond het bijgebouw op basis van het bestemmingsplan geen nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Rond/tussen de bouwvlakken (aan de zij- en achterkanten daarvan) is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Deze aanduiding loopt vaak wel door tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. Zo ook in onderhavig geval, wat betekent dat bijgebouwen op aangrenzende percelen wel tot in de perceelsgrens kunnen worden gebouwd.*

- c. Er is onvoldoende ruimte voor parkeren in het gebied achter de woning van indiener (Zwin, Pasnagelshof).

*De straten Zwin en Pasnagelshof betreffen straten met een relatief smal wegprofiel. De mogelijkheden voor parkeren op straat zijn in deze straten beperkt. Dit betreft echter een bestaande situatie, die in het kader van het bestemmingsplan Ammerzoden als zodanig geregeld is. Mocht in de toekomst verdere verdichting van de bebouwing aan de orde zijn, dan zal in ieder geval onderzocht dienen te worden welke consequenties dit voor de parkeerbehoefte heeft en hoe hierin kan worden voorzien, zonder dat de parkeersituatie in de straten Zwin en Pasnagelshof verslechtert. Het bestemmingsplan Ammerzoden voorziet ter plaatse niet in verdichting van de bebouwing, derhalve is onderzoek naar de parkeersituatie in genoemde straten ook geen onderdeel van de planvorming.*



## 12. Hartman Consultancy, namens dhr. Kras

Bernseweg 4, 5324 JW Ammerzoden

Dhr. Kras is eigenaar van een perceel gelegen aan de Hogesteeg, dat aan de noordzijde grenst aan het bestaande industrieterrein Uilecoten. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en is omringd door percelen met de bestemming bedrijventerrein. Verzocht wordt om het perceel van dhr. Kras ook te kwalificeren als bedrijventerrein.

*Onduidelijk is op welk perceel de reactie exact betrekking heeft. Een nadere aanduiding daarvan ontbreekt. Aangenomen wordt dat de reactie betrekking heeft op één van de percelen met de bestemming 'agrarisch' tussen de Hoge Steeg, Hoge Heiligenweg en Industrieweg. Aansluitend bij het uitgangspunt om in het bestemmingsplan de bestaande situatie in de kern Ammerzoden vast te leggen, zijn de betreffende percelen onder de bestemming 'agrarisch' gebracht. De betreffende percelen zijn thans nog als weiland in gebruik, wat de agrarische bestemming rechtvaardigt. Dit ligt tevens in het verlengde van de vigerende bestemming 'agrarisch dorpsgebied'. Toekenning van een bedrijfsbestemming is alleen mogelijk als uit een goede ruimtelijke onderbouwing en motivering blijkt dat ter plaatse een bedrijfsbestemming gewenst en ook aanvaardbaar is. Een dergelijke onderbouwing/motivering is thans niet beschikbaar. Derhalve blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Wel wordt over deze gronden een wijzigingsbevoegdheid gelegd, die onder voorwaarden omzetting in de bestemming Bedrijven mogelijk maakt (zie ook de paragraaf met ambtshalve wijzigingen).*



### **Inspraakavond 27 april 2010**

Tijdens de inspraakavond zijn met name opmerkingen gemaakt over de diverse bouwplannen, die voor meerdere locaties in de kern Ammerzoden in voorbereiding zijn. Daarbij is de teleurstelling uitgesproken dat deze bouwplannen geen deel uitmaken van het bestemmingsplan Ammerzoden. Van gemeentewege is hiervoor begrip getoond, echter ook is nogmaals het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan benadrukt. De bestaande situatie is uitgangspunt voor de regeling in het bestemmingsplan. Mogelijk toekomstige bouwplannen worden op het moment dat de planvorming daarover is uitgekristaliseerd in afzonderlijke bestemmingsplannen met een eigen inspraakmogelijkheid en procedure vastgelegd.

In het verlengde van voorgaande werd ook aandacht gevraagd voor de ontsluitings- en parkeersituatie op een aantal locaties. Deze zou tengevolge van mogelijke verdichting van de bebouwing (verder) kunnen verslechteren. De mogelijke verdichtingen maken echter geen deel uit van het bestemmingsplan Ammerzoden. In de bestemmingsplannen voor eventuele toekomstige bouwplannen zal hieraan aandacht moeten worden besteed.

Tijdens de inspraakavond zijn verder geen opmerkingen geplaatst die niet reeds in de schriftelijke inspraakreacties zijn opgenomen. De opmerkingen zijn derhalve niet nogmaals weergegeven.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Ambtshalve zijn in het voorontwerp bestemmingsplan Ammerzoden enkele onvolkomenheden gesignaleerd. Deze worden hierna weergegeven, voorzien van de wijze waarop een en ander gewijzigd zal worden.

### **Regels wijziging extra woning**

Binnen de bestemming "Wonen" wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om onder voorwaarden bij bestaande woningen op royale percelen een extra woning te bouwen. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is ook in de recent



opgestelde bestemmingsplannen voor diverse andere kernen binnen de gemeente Maasdriel opgenomen.

#### **Regels horeca**

Het onderscheid in Horeca I, II en III wordt vervangen door Horeca 1, 2 en 3.

De redactie wordt afgestemd op de redactie conform de SVBP2008.

#### **Regels Wro-zone – wijzigingsgebied 1**

Aan de wijzigingsbevoegdheid worden de voorwaarden, zoals die ook in het vigerende bestemmingsplan waren opgenomen, toegevoegd.

#### **Regels bedrijf**

Aan de regels wordt een mogelijkheid tot afwijking toegevoegd, die het mogelijk maakt om onder voorwaarden ook categorie 3-bedrijven binnen de bestemming “Bedrijf” toe te laten.

#### **Regels bedrijf**

Het uitoefenen van risicovolle inrichtingen wordt expliciet uitgesloten. De term ‘risicovolle inrichtingen’ wordt aan de begrippen toegevoegd.

#### **Regels bedrijf**

Binnen de bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd dat ‘op het betreffende bouwperceel’ bestaande categorie 3-bedrijven zijn toegestaan.

#### **Regels centrum**

Binnen de specifieke gebruiksregels komt de beperking ‘op de begane grond’ te vervallen.

#### **Regels standplaats**

De regeling van de standplaatsen wordt aangepast conform het gemeentelijk beleid in deze. Standplaatsen worden alleen toegelaten in openbaar gebied. De term ‘standplaats’ wordt aan de begrippen toegevoegd.



### **Plankaart/regels agrarisch**

Door burgemeester en wethouders is d.d. 2 november 2010 besloten het in procedure zijnde bestemmingsplan “Ammerzoden herziening 2009, bedrijventerrein Uilecoten” in het bestemmingsplan “Ammerzoden” mee te nemen. De betreffende bestemmingsplanherziening betrof het aanpassen van de wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt om de nog agrarisch in gebruik zijnde percelen tussen Hogesteeg, Hoge Heiligenweg en Industrieweg om te zetten in bedrijfspercelen. De betreffende wijzigingsbevoegdheid is inclusief de daarbij gestelde voorwaarden aan de bestemming “Agrarisch” toegevoegd. De in de voorwaarden genoemde schets voor de toekomstige ontsluiting is als bijlage aan de regels toegevoegd. De gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft zijn onder de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ gebracht.

### **Plankaart/regels maatschappelijk**

In het plan lijken relatief lage bouwhoogten opgenomen voor het kasteel en de (ruïne)kerk. De bouwhoogte van de ruïnekerk en het kasteel wordt binnen de bestemming “Maatschappelijk” geregeld overeenkomstig de vigerende bestemmingsregeling: de (oorspronkelijk) bestaande hoogte is maatgevend.

### **Plankaart bijgebouwen**

Op een aantal plaatsen zijn bestaande bijgebouwen niet binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ gelegen. Voor zover legaal opgericht zullen deze bijgebouwen alsnog binnen de betreffende aanduiding worden gebracht.

### **Plankaart aanduiding aantal bedrijfswoningen**

De aanduidingen van het maximum aantal bedrijfswoningen worden vervangen door één enkele aanduiding.

### **Plankaart woning Zwin 3**

De bestaande, relatief kleine woning Zwin 3 wordt vervangen door een nieuwe woning. Het bouwplan is reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en is door welstand ook al akkoord bevonden. In het bestemmingsplan worden het bouwvlak en de aanduiding ‘bijgebouwen’ beperkt aangepast om het bouwplan mogelijk te maken.



### **Plankaart woning Bovendijk 1a**

De op 22 juni 2010 verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de gewijzigde uitvoering van de woning Bovendijk 1a wordt op de plankaart verwerkt. In het bestemmingsplan worden het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' beperkt aangepast om het bouwplan mogelijk te maken.





## Vaststelling

### Vaststelling door de raad

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ammerzoden' van 9 juni 2011 tot en met 21 juli 2011 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen, tevens is op 14 juli 2011 een inloopavond gehouden waar mondeling een zienswijze kon worden ingediend. In totaal zijn 27 zienswijzen ingediend.



