

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nederhemert - Het Boveneind



GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nederhemert – Het Boveneind

Inhoud

- A. Toelichting d.d. 15 april 2010
- B. Regels d.d. 15 april 2010
- C. Analoge verbeelding, NL.IMRO.0297.NHNBP20090014-VS01,
Vastgesteld 15 april 2010, besluitnummer 10INK01294

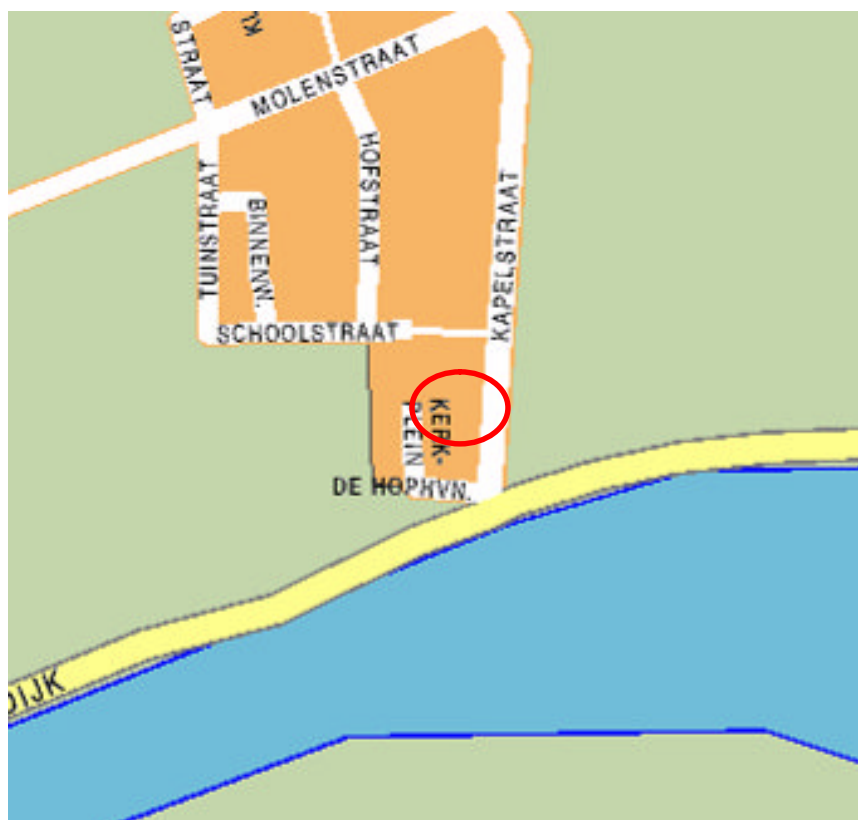
GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nederhemert – Het Boveneind

Toelichting

1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding & ligging plangebied	5
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3.	Leeswijzer	7
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	8
2.1.	Landschap	8
2.2.	Dorpskern Nederhemert-Noord	8
2.3.	Plangebied	12
3.	BELEIDSKADER	16
3.1.	Rijksbeleid	16
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.3.	Waterschapsbeleid	19
3.4.	Gemeentelijk beleid	20
4.	PLANBESCHRIJVING	24
4.1.	Programma	24
4.2.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	24
4.3.	Verkeer en parkeren	27
4.4.	Beeldkwaliteit & welstandscriteria	28
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1.	Bodem	30
5.2.	Wegverkeerslawaaï	30
5.3.	Luchtkwaliteit	31
5.4.	Externe veiligheid	32
5.5.	Bedrijven & milieuzonering	34
5.6.	Kabels & leidingen	36
6.	WATERHUISHOUDING	37
6.1.	Beleid	37
6.2.	Bestaande situatie	37
6.3.	Ontwerp waterhuishouding	38
7.	ARCHEOLOGIE	39

8.	NATUURWAARDEN	40
8.1.	Ecologische Hoofdstructuur	40
8.2.	Vogel- en Habitatrichtlijn	40
8.3.	Flora- en faunawet	40
9.	JURIDISCH PLAN.....	43
9.1.	Doelstellingen & planopzet.....	43
9.2.	Indeling	43
9.3.	Bestemmingen	43
10.	FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID	47
11.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	48
11.1.	Overleg en inspraak.....	48
11.2.	Zienswijzen	48



Globale ligging plangebied



Plangrens

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding & ligging plangebied

Door de eigenaar van het perceel aan de Kapelstraat 1 in Nederhemert-Noord is het initiatief genomen tot het ontwikkelen van een viertal woningen op een locatie die wordt begrensd door de Kapelstraat, De Hophoven en het Kerkplein. Aan de noordzijde is het parkeerterrein behorende bij de kerk gelegen.

Voorheen is op de locatie een staalbedrijf en vervolgens een orgelwinkel aanwezig geweest. Op dit moment wordt de aanwezige loods verhuurd aan particulieren en vindt bijvoorbeeld onderhoud aan boten plaats. Om te komen tot een duurzamere invulling c.q. gebruik van het terrein, heeft de eigenaar het initiatief genomen om hier 4 vrijstaande woningen te realiseren. Met deze invulling moet ook een uitstraling aan de locatie gegeven worden die (meer) recht doet aan de cultuurhistorische waarden van de dorpskern.

Ten behoeve van onderhavig initiatief zal de bestaande bedrijfsloods worden gesloopt. Hier zal een schuur met een kleiner oppervlak worden herbouwd. Deze schuur behoort toe aan de woning, hier zullen dus geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Onderhavige ontwikkeling biedt naast een verbetering van de beeldkwaliteit ook een verbetering in de milieukundige situatie.

De vrijkomende grond kan worden benut ten behoeve van de voorgestane woningbouw. De huidige karakteristieke woning zal behouden blijven.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert voor de locatie het bestemmingsplan Nederhemert-Dorp (goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 februari 1980, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 juli 1981 en onherroepelijk in oktober 1981). Het terrein valt binnen twee bestemmingen: 'Bedrijven' en 'Groene ruimte A'. De bedrijfsbestemming heeft betrekking op de loods en het terreindeel ten zuiden daarvan, inclusief de bedrijfswoning. De bedrijfsbestemming is ter plaatse aangeduid met 'c' (constructiebedrijf).

Het gedeelte ten noorden van de loods valt binnen de bestemming 'Groene ruimte A'. Buiten het plangebied omvat deze bestemming ook het huidige parkeerterrein van de kerk en de bij de kerk behorende gebouwen, gelegen tussen kerk en de bestaande woning langs de Schoolstraat.

De bestemmingsregelingen met betrekking tot de aard en afmetingen van bouwwerken en bouwterreinen zijn zowel vervat in de 'uitgewerkte aanwijzingen' in de verklaring van de plankaart en aanvullend in de voorschriften van het bestemmingsplan.

alleen andere bouwwerken worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 m.

Dat het hier niet een open ruimte betreft met een structurele (karakteristieke) betekenis voor het dorpsbeeld blijkt uit het feit dat deze gronden in het bestemmingsplan dat vigeerde voor het bestemmingsplan Nederhemert-Dorp 1979, waren bestemd voor 'Bijzondere bebouwing'. Bij de opstelling van het vigerende bestemmingsplan heeft men gemeend deze bestemming te vervangen door 'Groene Ruimte A', aangezien uitbreiding van bijzondere voorzieningen in oostelijke richting minder gewenst was, omdat de uitbreidingen van de kern in westelijke en noordelijke richting plaats moesten vinden. Daarnaast was nog onvoldoende inzicht in de ontwikkeling van deze voorzieningen. Op de gronden met deze bestemming, voor zover gelegen op het terrein van de kerk, zijn aan de zijde van de Schoolstraat enkele bijgebouwen behorende bij de kerk gerealiseerd en is het overige terrein in gebruik als parkeervoorziening.

Procedure

Het onderhavige initiatief is niet mogelijk binnen de huidige bestemming. Daarom wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening gevoerd (Wro) ten behoeve van de realisatie van vier vrijstaande woningen. Ook het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning in combinatie met de realisatie van de bijbehorende schuur (bijgebouw) maakt onderdeel uit van de procedure.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving toegelicht. Het beleid van de provincie en de gemeente voor het gebied wordt in hoofdstuk 3 beschreven. De planbeschrijving is terug te vinden in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de milieufactoren, terwijl hoofdstuk 6 ingaat op de waterhuishouding. De archeologische waarden komen aan bod in hoofdstuk 7 en de natuurwaarden in hoofdstuk 8. De economische uitvoerbaarheid staat in hoofdstuk 9.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING¹

2.1. Landschap

Het landschap van de gemeente Zaltbommel wordt vanouds bepaald door de ligging in het stroomgebied van de grote rivieren. De landschappelijke opbouw wordt gekenmerkt door de rivieren de Maas en de Waal, uiterwaarden, oeverwallen en komgebieden. Naast deze hoofdingeling in landschapstypen komt er in het buitengebied van Zaltbommel nog ingepolderd uiterwaardenlandschap voor en langs de dwarsdijken is een gevarieerd, natuurlijk landschap ontstaan.

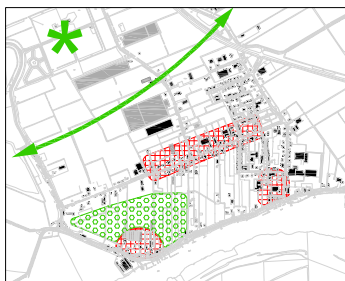
De gemeente is rijk aan kastelen geweest, wat nu nog aan de restanten te zien is van onder andere kasteel Brakel, Nederhemert-Zuid, Bruchem, Poederoyen en Zuilichem.

De meeste bebouwingselementen, akker- en (glas)tuinbouw en infrastructurele elementen zijn op de hoger en droger gelegen stroomruggen ontstaan. De oorspronkelijke strokenverkaveling is plaatselijk nog duidelijk te herkennen. In Nederhemert-Noord geldt dit voor de zone tussen de Molenstraat en de Maasdijk.

2.2. Dorpskern Nederhemert-Noord

Historische kenschets

Nederhemert-Noord ligt ten noorden van de Afgedamde Maas, die het dorp scheidt van het dorp Nederhemert-Zuid op het zuidelijk gelegen eiland. Oorspronkelijk vestigden de bewoners zich op de oeverwallen langs de rivier. Met een verbetering van de landbouw, groeide de bevolking sterk en ging men (na 1100) de zogenaamde overslaggronden² voor landbouw gebruiken. Na de bedijking van de (Afgedamde) Maas traden namelijk diverse overstromingen op met extreem hoge waterstanden en werden de woningen verplaatst naar de dijk en de overslaggronden. Het historische deel van de dorpskern bestaat dan ook uit lintbebouwing langs de Maasdijk, de vrijwel evenwijdig hieraan lopende Molenstraat, Nieuwstraat, Kapelstraat en Nederhemertsekade (verlengde Kapelstraat). De Kapelstraat zorgde voor een verbinding van de dijk met de achtergelegen gebieden. De Nederhemertsekade met dijk is aangelegd ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast van de rivier en andere gebieden. De tussengelegen gebieden werden als akker gebruikt.



Historische structuur



*Karakteristieke bebouwing
langs Kapelstraat*

¹ Bronnen: Welstandsnota gemeente Zaltbommel en Notitie 'Bouwen in Nederhemert', gemeente Zaltbommel, april 2005

² Grond van een voormalige oeverwal die door de rivier is weggespoeld en op de toenmalige komgronden is afgezet.



Protestantse kerk



Situatie Nederhemert-Noord in 1830

Nabij de aansluiting van de Kapelstraat op de Maasdijk is een kleinschalige dorpskern ontstaan bij de Protestantse Kerk en het Kerkplein (aansluitend ten noordwesten van onderhavig plangebied). Hier zijn tevens enkele dorpsvoorzieningen gelegen, zoals het dorps huis, de muziektent, gymzaal en basisschool. Bijzondere historische objecten in Nederhemert-Noord zijn de molen aan de Maasdijk en de Protestantse Kerk (Rijksmonument). Tot de historische bebouwing van Nederhemert-Noord behoren tevens veel karakteristieke T-boerderijen, waarvan een aantal op een verhoging is gelegen of met het voorhuis aan de Maasdijk. Kleinschalige, planmatige uitbreidingen hebben plaatsgevonden in de strook westelijk van de Kapelstraat en Nederhemertsekade (noordelijk van onderhavige locatie).



Luchtfoto 1996 (Bron: Streekarchief Bommelerwaard)

Door de aanleg van de Maas-Waalweg kreeg Nederhemert medio jaren 1980 de beschikking over een belangrijke verbinding met de overige kernen in de Bommelerwaard. De consequenties hiervan voor de

ruimtelijke ontwikkeling van het dorp uiten zich vooral in de aanleg van de nieuwbouwwijk “De Ormeling” en het bedrijventerrein “De Ormeling II” aan de noordzijde van het dorp.

Nog steeds wordt het karakter van Nederhemert bepaald door de clusters oude (lint)bebouwing, het agrarische gebruik in de bocht van de Maasdijk, de (visuele) relatie tussen uiterwaarden-overslaggronden-komgronden en het sterrebos (westzijde kern). Momenteel bevindt het zwaartepunt van het dorp zich rondom het oostelijk deel van de Molenstraat. Langs de Maas is sprake van een groeiende recreatieve functie. In het gebied ten noorden van de kern ligt de nadruk nog steeds op landbouw.

Stedenbouwkundige opbouw

Nederhemert-Noord is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Maasdijk en Molenstraat en enkele haaks daarop liggende structuren als de Kapelstraat. Het lineaire karakter met de naastgelegen lintbebouwing is dan ook karakteristiek voor de dorpskern. Hierdoor bestaat een sterke relatie met het omliggende landschap. Ook de Maasdijk met het (verhoogde) zicht op de bebouwing en de achtergelegen gebieden draagt hier aan bij.

Tussen de Molenstraat en de Maasdijk is sprake van een (voormalig) agrarisch gebied. Het westelijk deel van het open gebied tussen Molenstraat en Maasdijk heeft nog steeds een agrarische functie. Het oostelijk deel is meer versnipperd en kent een semi-agrarisch gebruik. Ruimtelijk wordt dit gebied gezien als onderdeel van de stedelijke ruimte.



De bebouwingslinten bestaan uit gevarieerde bebouwing en zijn in de loop van de tijd verdicht. Ook de lintbebouwing langs de Kapelstraat heeft



*Historische bebouwing langs
Maasdijk*



Zicht op locatie vanaf Maasdijk



*Zicht op Maasdijk vanaf
Kapelstraat*

zo ten opzichte van de Nederhemertsekade een meer besloten karakter gekregen.

De bebouwing langs de Maasdijk is meer sporadisch en ligt op enkele uitzonderingen na binnendijs onder aan de dijk. Door de aanwezige beplanting en tuinmuren heeft het echter een besloten karakter. Bij de Protestantse Kerk en in de bocht van de Maasdijk bij de veerpont heeft enige clustering van bebouwing plaatsgevonden.

Opvallend zijn twee voetgangerspadjes in het dorp. Eén loopt van de Kapelstraat naar het kerkgebouw; dit is het Kerkpad. De ander loopt van de molen op de Maasdijk naar de Molenstraat. Dit is het Molenpad, waarbij er midden in het open tussengebied van oudsher nog enkele woningen aan het pad gelegen zijn.

De bebouwingsdichtheid van Nederhemert-Noord is wisselend, maar over het algemeen niet hoog. Het dorp krijgt hierdoor een groen en open karakter, dat verder versterkt wordt door de relatie met het omliggende poldergebied. De meeste panden in de historische dorpskern in Nederhemert zijn vrijstaand of geschakeld in kleine eenheden. De panden volgen daarbij de oriëntatie van de verkaveling en liggen veelal haaks op de ontsluitingsstructuren. Uitzondering hierop vormt bebouwing rondom het open middengebied (Molenstraat – Maasdijk), dat ten opzichte van de ontsluitingsstructuren geheel onder een hoek gelegen is en daarmee de richting van de strokenverkaveling volgt. De oriëntatie van de bebouwing langs de Kapelstraat varieert meer en staat zowel haaks als evenwijdig ten opzichte van de openbare weg.

De planmatige woningbouw heeft zich beperkt tot het gebied ten noorden van de dorpskern. Hierdoor is er een zeer duidelijk onderscheid aanwezig tussen de lange, open linten en het meer besloten aaneengebouwde dorpsgebied.

De karakteristiek van de bebouwing van de nieuwere dorpsinvullingen sluit aan bij het individuele bebouwingskarakter van het dorp. Daarbij is gebruik gemaakt van een architectuur die aansluit bij het tijdsbeeld waarin de bebouwing is gerealiseerd en zo de groei van de kern herkenbaar maakt. Hierbij wijkt het onderlinge eenvormige kleur- en materiaalgebruik, als ook de sobere detaillering, enigszins af van het historische karakter van de dorpskern en de dorpslinten. De randen van de uitbreidingswijken worden overigens wel als gesloten ervaren.

Architectonische karakteristieken

De bebouwing bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen met kap. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdmassa, waarbij de bouwhoogte wel sterk kan variëren (gemiddeld een goothoogte van anderhalve bouwlaag). Er is sprake van voornamelijk eenvoudige kapvormen, met bij de jongere panden echter ook samengestelde kapvormen. Hierbij komt een grote variatie aan kapvormen voor, zoals

het zadeldak, vaak met wolfseinden, mansardekap en schilddak. De kaprichting volgt hierbij de oriëntatie van de hoofdmassa. Over het algemeen is er bij de bebouwing een baksteenarchitectuur en/of een eenvoudige agrarische vormgeving toegepast. Hierbij is veelvuldig gebruik gemaakt van de materialen baksteen, hout, riet, gebakken pannen als dakbedekking en overige natuurlijke materialen. De gebruikte materialen hebben veelal roodbruine, zand- en aardkleurige tinten. In een aantal gevallen is de gevel geverfd of gepleisterd in een witte, grijze, gele of andere lichte kleurtoon. De daken zijn bedekt met riet of met allerlei verschillende kleuren pannen uitgevoerd. Hierbij komen lichte kleuren voor zoals rood, grijs en oranje-rood, maar voeren de donkere kleuren bruin, blauwgrijs en antraciet de boventoon. Dit is in het bijzonder het geval langs De Hophoven en de Kapelstraat.

Het detailleringniveau van de panden is wisselend. Bij sommige panden is er weinig of niets meer zichtbaar van de oorspronkelijke geveldetaillering. Andere, vooral historische gevels zijn nog grotendeels in originele staat en zijn voorzien van een rijke detaillering.

2.3. Plangebied

Het plangebied wordt zoals gezegd begrensd door de Kapelstraat, De Hophoven, het Kerkplein en het parkeerterrein behorende bij de kerk aan de noordzijde. Het is gelegen in de directe nabijheid van de Maasdijk en daarvandaan ook waarneembaar. De bebouwing rondom De Hophoven en het Kerkplein heeft een duidelijk historisch karakter en is onderdeel van de oude dorpskern.



Vogelvluchtfoto ca. 1960

Aan de hand van bovenstaande vogelvluchtfoto is duidelijk waar te nemen dat rondom de locatie verdichting van bebouwing heeft plaatsgevonden. Ook op de locatie zelf stond een kleinere schuur. Voor het overige was op de locatie sprake van een (ingeklemd) weidegebied.



*Zicht op De Hophoven vanaf de
Kapelstraat*

Midden over de locatie liep een sloot. Deze is in de huidige situatie niet meer aanwezig.

De luchtfoto laat verder zien dat ten noorden en noordwesten van de Schoolstraat al enige woningbouw heeft plaatsgevonden. Verder is in latere periode aan de Schoolstraat bebouwing toegevoegd, zowel woningbouw als bebouwing ten behoeve van de kerk. De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is kleinschalig, waardoor goed zicht vanaf de dijk over het dorp en richting de kerk mogelijk is.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving



*Zicht richting Kerkplein langs
bedrijfsloods*

De Hophoven verbindt de Kapelstraat / Maasdijk met het Kerkplein en zorgt voor de ontsluiting van de onder aan de dijk gelegen bebouwing. De bebouwing langs de Hophoven heeft een sterk historisch karakter. De hoogte bedraagt één laag met ruime kap. Het betreffen enkelvoudige hoofdmassa's uitgevoerd in rood metselwerk of wit stucwerk en afgedekt met traditionele materialen (riet, dakpannen) met een antracietkleur. De positie ten opzichte van de openbare weg varieert.

De Hophoven heeft een smal profiel en is bestraat met gebakken materialen. Het straatprofiel wordt visueel verder versmald door de toepassing van afwijkende materialen ter plaatse van de bebouwing en de toepassing van molgoten. De onderhavige locatie wordt langs de Hophoven afgeschermd door middel van een gemetselde tuinmuur met een hoogte van circa 1,5 m.

Doordat de bebouwing relatief dicht op elkaar staat, de smalle rijloper van de Hophoven en het gebruik van tuilmuren, heeft dit gedeelte van de dorpskern een besloten en intiem karakter. De aanwezigheid van enkele grote groenelementen draagt hieraan bij. Dissonant in dit beeld wordt gevormd door de bestaande bedrijfsloods op onderhavige locatie. Deze staat (in het verlengde van de tuinmuur) direct op de grens van het



*Zicht langs boerderij richting
Kerkplein*



Zicht op locatie vanaf Kerkplein



Lintbebouwing Kapelstraat



*Bedrijfsbebouwing
transportbedrijf Vos*

openbare gebied. De blinde gevel, hoogte en materiaaltoepassing passen niet in het kleinschalige karakter van het gebied.

De Hophoven eindigt bij het Kerkplein. Ook dit plein heeft een intiem karakter. De kwaliteit wordt vooral ontleend aan de aanwezigheid van de historische kerk in een groene setting en de tuinmuur dat het geheel een besloten karakter geeft. Feitelijk vormen de muur om de kerk en de tuinmuur op onderhavige locatie één verbindend element. Aan de zijde van het Kerkplein heeft de tuinmuur langs de locatie echter gedeeltelijk een hoogte van circa 2 m, wat ten koste van het eenduidige beeld gaat. Datzelfde geldt ook voor de genoemde bestaande bedrijfsloods op de locatie. Ook de houten erfscheiding met een hoogte van circa 2 m en de stallingsruimte aan de overzijde hebben een negatieve invloed op het karakteristieke beeld. Het straatwerk van het plein is uitgevoerd in keramisch materiaal in verschillende kleurstellingen.

Naast de kerk zijn rondom het plein een woning en de school aanwezig. Langs de kerk loopt een langzaam verkeersverbinding richting de Schoolstraat. Ondanks het besloten karakter is het gebied daarmee voor fietsers en voetgangers goed ontsloten. Autoverkeer is alleen mogelijk via De Hophoven, zodat sprake is van een verkeersluw gebied.

Zoals gezegd is de Kapelstraat één van de oorspronkelijke linten, waarlangs Nederhemert is ontstaan. De Kapelstraat bestaat alleen uit een rijbaan, trottoirs zijn niet aanwezig. Dit geeft deze straat een "oorspronkelijk" karakter dat aansluit bij de sfeer van de omgeving. Gevolg is wel dat de verschillende verkeersstromen met elkaar worden gemengd, wat kan leiden tot onveilige situaties. Parkeren is vrijwel niet mogelijk langs de Kapelstraat. Dit vindt geheel plaats op eigen terrein.

De Kapelstraat heeft in de nabijheid van de locatie een sterk gemengd karakter. De bebouwing is (half)vrijstaand, met een afwisseling van voormalige boerderijen met latere inbreidingen hiertussen. Hierdoor is een grote mate van variatie in het bebouwingsbeeld aanwezig (architectuur, positie van de hoofdmassa ten opzichte van de Kapelstraat). Bouwhoogten variëren, maar zijn over het algemeen niet hoger dan anderhalve laag met een (soms ruime) kap. Ondanks de variatie is toch een grote mate van eenheid aanwezig door de gelijke korrelgrootte van de bebouwing. Sterk afwijkend hiervan is de bedrijfsbebouwing van transportbedrijf Vos, schuin tegenover onderhavige locatie. De omvang en uitstraling passen niet in het dorpse, landelijke beeld van de Kapelstraat. Naar verwachting zal transportbedrijf Vos binnenkort een nieuwe bedrijfslocatie op Bedrijventerrein "De Ooijk" in Zaltbommel gaan realiseren. Op de vrijkomende locatie zal woningbouw gepleegd worden.



*Locatie en parkeerplaats kerk
vanaf Kapelstraat*



*Karakteristieke bedrijfswoning
op locatie*



*Terrein tussen
bedrijfsbebouwing en
parkeerterrein kerk*



*Woning Kapelstraat naast
parkeerterrein kerk*



Bedrijfsbebouwing in plangebied

Aan de westzijde van de Kapelstraat loopt (gedeeltelijk) een watergang. Deze ontbreekt langs de locatie. Het water wordt in noordelijke richting afgevoerd.

Het terrein ten noorden van de locatie wordt gebruikt als parkeervoorziening voor de kerk. Daarnaast is hier aan de kerk een bijgebouw gerealiseerd ten behoeve van bijeenkomsten. Deze zijn gelegen langs de Schoolstraat, zodat het kerkgebouw ook vanaf de Kapelstraat goed zichtbaar blijft. Samen met de kerk omsluit de nieuwbouw aan de achterzijde gedeeltelijk de kerktuin, waardoor het omsloten karakter wordt versterkt. Voor het overige is de architectuur sober met weinig details.

De woning aan de Kapelstraat ten noorden van de parkeerplaats van de kerk bestaat uit anderhalve bouwlaag (circa 5 m), roodbruine baksteen en antracietkleurige dakpannen. De nokrichting is evenwijdig aan de Kapelstraat. Ook deze woning is sober gedetailleerd.

De woning tegenover de locatie heeft een kenmerkende "jaren dertig"-uitstraling. Ook deze woning is opgetrokken uit roodbruine baksteen en antracietkleurige baksteen. De nokrichting is haaks op de Kapelstraat.

In het plangebied staat op dit moment een karakteristieke (bedrijfs)woning met een bedrijfsloods. De woning bestaat uit een enkelvoudige hoofdmassa, evenwijdig gepositioneerd aan de Kapelstraat. Verder bestaat het uit rode baksteen in anderhalve bouwlaag met een mansardekap. De woning kent een hoog detailniveau en is aangewezen als gemeentelijk monument.

De bedrijfsloods heeft een omvang die niet aansluit bij de korrelgrootte van de (lint)bebouwing langs de Kapelstraat en De Hophoven. De vormgeving en materialisering vormen hierin ook een belangrijke factor. De massa van de bedrijfsloods is vooral merkbaar aan de zijde van het Kerkplein. Hier staat de loods op de perceelsgrens, waardoor de smalle rijloper van De Hophoven visueel verder wordt versmald.

Naast de bebouwing is het terrein aan de noordzijde grotendeels verhard. Voor het overige is het ingericht als tuin.

Ondanks de verdichting door bebouwing heeft de omgeving van de locatie veel van de aanwezige kwaliteiten behouden. De lintstructuur met de individuele panden is nog steeds goed herkenbaar, naast de karakteristieke panden aan De Hophoven en (de huidige bedrijfswoning op) de locatie zelf. Daarnaast heeft het groen zich rondom de kerk dusdanig ontwikkeld, dat hier in combinatie met de tuinmuur een intieme sfeer is ontstaan.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen. Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De bundeling van stedelijke ontwikkeling vindt vooral plaats binnen een aantal aangewezen nationaal stedelijke netwerken, zoals de Randstad en Brabantstad. Binnen de bundelingsstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwd gebied aanwezig is, uitbreiding zal echter noodzakelijk blijven. Door de bundeling worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor en de infrastructuur optimaal benut. Verder biedt het mogelijkheden voor een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen.

In de Nota Ruimte wordt grote waarde gehecht aan het historisch nederzettingenpatroon en het kenmerkende en gevarieerde ruimtelijke beeld. Het bundelingsbeleid dient deze waarden te beschermen. Dorpen dienen wel over voldoende mogelijkheden te beschikken om te kunnen bouwen voor de eigen behoefte (natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid), om te voorkomen dat de sociale samenhang (verder) onder druk komt te staan.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.

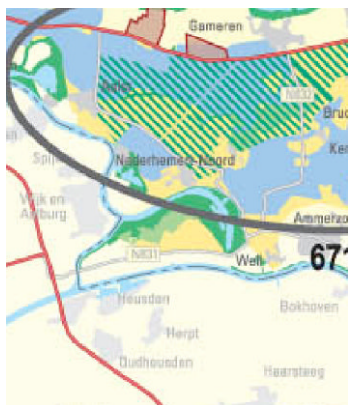
Nota Belvédère

In de nota Belvédère is de gehele Bommelerwaard aangemerkt als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden. De Bommelerwaard maakt deel uit van het rivierengebied. De vele kastelen, kerken en kloosters die in het gebied te vinden zijn, verhogen de belevingswaarde van het landschap. Kenmerkend voor het gebied zijn de kommen, de stroomruggen, de dijken en de forten. Het beleid van Rijk en

provincie is er op gericht om delen van de dijkenzone en dijkendorpen beter te beschermen door deze gebieden aan te wijzen als beschermd landschapsgezicht. Dit is niet van invloed op onderhavig initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden (thans Wet ruimtelijke ordening). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van Rijk, Provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de nieuwe wet ruimtelijke ordening (Wro) is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. De provincie, ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het Streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit reeds kan. In deze agenda, die het bestaand beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'.



Uitsnede Beleidskaart streekplan

Streekplan Gelderland

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) 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.

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing binnen de bestaande bebouwingscontouren en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn o.a. nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;

- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling.
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland.
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten in het Gelders kwalitatieve woonbeleid is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopgeschikte woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit. Door het intensiveren van het grondgebruik kan optimaal gebruik worden gemaakt van de aanwezige ruimte.



Kwaliteitscontour Nederhemert-Noord (Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland)

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio Rivierenland voor voortzetting van de huidige kernhiërarchie waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg, Druten een subregionale functie hebben. De regio wil de mogelijke toepassing van de netwerkgedachte gaan onderzoeken.

Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. De regio wil in de planvorming voor kleinschalige uitbreidingen van dorpen en linten of buurtschappen aandacht besteden aan het concept organisch groeien. Dergelijke nieuwe, kleinschalige uitbreidingen dienen te worden betrokken in de zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking.

De provincie heeft de kwaliteitscontouren (bestandsversie d.d. 13-11-2002) als zoekzones voor stedelijke functies overgenomen en aangeduid op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie heeft daarnaast met de regio afspraken gemaakt over de mate van intensivering op regionale schaal. Deze afspraken zijn als zoekzones voor stedelijke functies in een streekplanuitwerking vastgelegd.

Het plangebied is binnen de kwaliteitscontour gelegen.

Stroomgebiedsvisie Rivierenland

Het waterbeleid van de provincie is vastgelegd in de Stroomgebiedsvisie Rivierenland. Het beleid in de Stroomgebiedsvisie richt zich in belangrijke mate op de thema's voorkomen van wateroverlast, herstel en bescherming natte natuur en het veiligstellen van de drinkwatervoorziening. Voor de genoemde thema's is op kaart aangegeven of er in een gebied sturende of mee-ordenende wateropgaven aanwezig zijn. De sturende opgaven zijn alleen op te lossen door ruimte te reserveren en de bestemming water prioriteit te geven boven andere bestemmingen. Bij het combineren met andere functies geldt de noodzakelijke ruimte voor water minimaal als vertrekpunt. Voor de mee-ordenende opgaven bestaan meerdere alternatieven om het doel te bereiken.

Rondom de kern Nederhemert-Noord zijn enkele sturende en mee-ordenende wateropgaven geformuleerd. Ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast betreft het een zoekruimte voor bergingsgebieden ten noorden van de kern (sturende wateropgave) en een aanwijzing van de uiterwaarden in het kader van mee-ordenende opgaven. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bestaande kern van Nederhemert-Noord, heeft dit geen gevolgen voor onderhavig initiatief.

De uiterwaarden zijn ten aanzien van de sturende opgaven voor natuurontwikkeling gedeeltelijk aangewezen als natte parel / natte prioritaire natuur (direct langs de Afgedamde Maas). Verder van de rivier vallen de uiterwaarden binnen de niet prioritaire beschermingsgebieden van de mee-ordenende wateropgaven. Ook hier geldt dat dit geen gevolgen heeft voor onderhavig initiatief.

Vrijwel de gehele Bommelerwaard is aangewezen in het kader van bescherming van oppervlaktewater voor drinkwater (mee-ordenende wateropgave). Aangezien binnen het plangebied geen watergangen zijn gelegen, heeft dit voor het initiatief geen gevolgen. Op het gebied van drinkwater ligt er geen sturende wateropgave.

3.3. Waterschapsbeleid

Het waterschap speelt een belangrijke rol als waterbeheerder. Het waterschap heeft het beleid voor de komende jaren vastgelegd in een aantal beleidsplannen. Voor de gemeente Zaltbommel is dat het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied (IWGR2), het rioleringsbeleidsplan en het beleid stedelijk waterbeheer. Daarnaast heeft het waterschap in samenwerking met de provincie en Rijkswaterstaat een Stroomgebiedsvisie voor het rivierengebied opgesteld, een uitwerking in het kader van Waterbeheer in de 21^e eeuw (WB21).

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

de mogelijkheid van afvoeren naar het oppervlaktewater bekeken te worden.

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

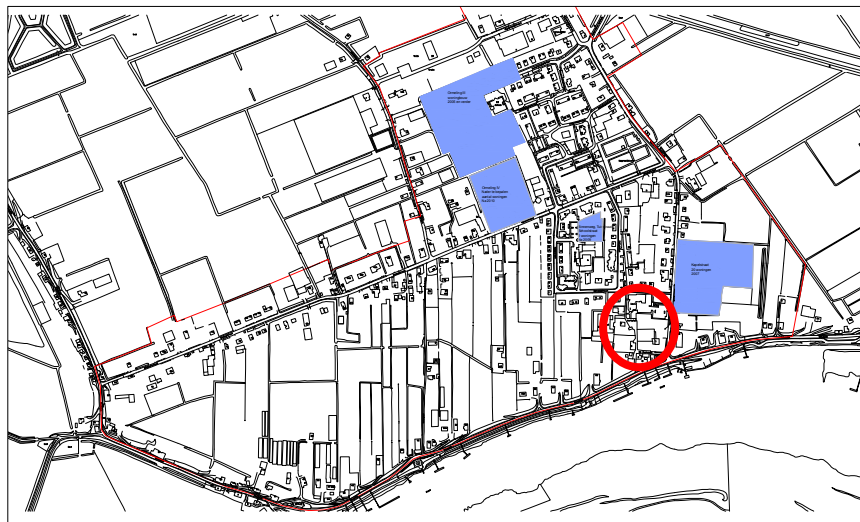
3.4. Gemeentelijk beleid

Visie Wonen en Werken

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad de Visie Wonen en Werken 2002-2010 vastgesteld. Het doel van de Visie Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. De visie vormt daarmee de basis voor het nemen van projectbesluiten en het opstellen en herzien van bestemmingsplannen. De Visie Wonen en Werken hanteert een aantal uitgangspunten. Bij de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de onderlinge positionering van de verschillende kernen. Het zwaartepunt ligt bij de hoofdkern Zaltbommel (50% van 1.200 woningen), welke een sub-regionale verzorgingsfunctie heeft. Het aandeel voor Nederhemert-Noord bestaat tot en met 2009 uit 82 woningen.

In de Visie Wonen en Werken wordt het incidenteel en vooral selectief bouwen, liefst op inbreidingslocaties, als insteek gekozen. Hiermee wordt zowel beperkt tegemoetgekomen aan de lokale behoefte als rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de (on)bebouwde ruimten in en om de kernen.

In onderstaande afbeelding is de zogenaamde 'rode contour' van de dorpskern weergegeven met daarnaast enkele woningbouwlocaties (blauw gekleurd). Het onderhavige plangebied is aangegeven met een rode cirkel. Het grenst aan de noordoostzijde aan de potentiële woningbouwlocatie ter plaatse van het transportbedrijf Vos. Naar verwachting zal transportbedrijf Vos binnenkort een nieuwe bedrijfslocatie op Bedrijventerrein "De Ooijk" in Zaltbommel gaan realiseren. Op de vrijkomende locatie zal daarna woningbouw gepleegd worden.



Plankaart Visie Wonen en Werken 2001 met rode contour (locatie is rood omcirkeld)

In Nederhemert-Noord is het grootste kwalitatieve tekort gesignaleerd. Aangezien door verschillende omstandigheden weinig inbreidingscapaciteit aanwezig is, kunnen op termijn knelpunten ontstaan. Hierdoor dreigt de realisatie van woningen in Nederhemert in een impasse te geraken. Een belangrijke oorzaak is de milieuproblematiek. De aanwezigheid van verschillende bedrijven met hun hindercontouren in de dorpskern belemmeren de mogelijkheden om hier woningen te realiseren. Vandaar dat mogelijk andere locaties een rol kunnen gaan vervullen om te kunnen blijven voldoen aan de woningbehoefte. Omwille van het behoud van een heldere (dorps)structuur en een open landschap, moet worden gezocht naar bouwlocaties in de omgeving van de dragers van het dorp: de Molenstraat, Maasdijk, Kapelstraat. Onderhavige locatie voldoet hieraan.

Welstandsnota

In de welstandsnota van de gemeente Zaltbommel is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld op basis van een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke eigenschappen en beeldkwaliteitsaspecten van de gemeente Zaltbommel. Het grondgebied is opgedeeld in ruimtelijk/morfologische en functioneel samenhangende deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied, is voor elk deelgebied een bijbehorend welstandsniveau vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen enerzijds bijzondere welstandsgebieden (niveau 1) en reguliere welstandsgebieden (niveau 2).

Binnen de welstandsnota van de gemeente Zaltbommel behoort het plangebied tot de historische dorpskern van Nederhemert-Noord (nr. 5 op navolgende gebiedskaart). Het betreft een bijzonder welstandsgebied, waar welstandsniveau 1 geldt:

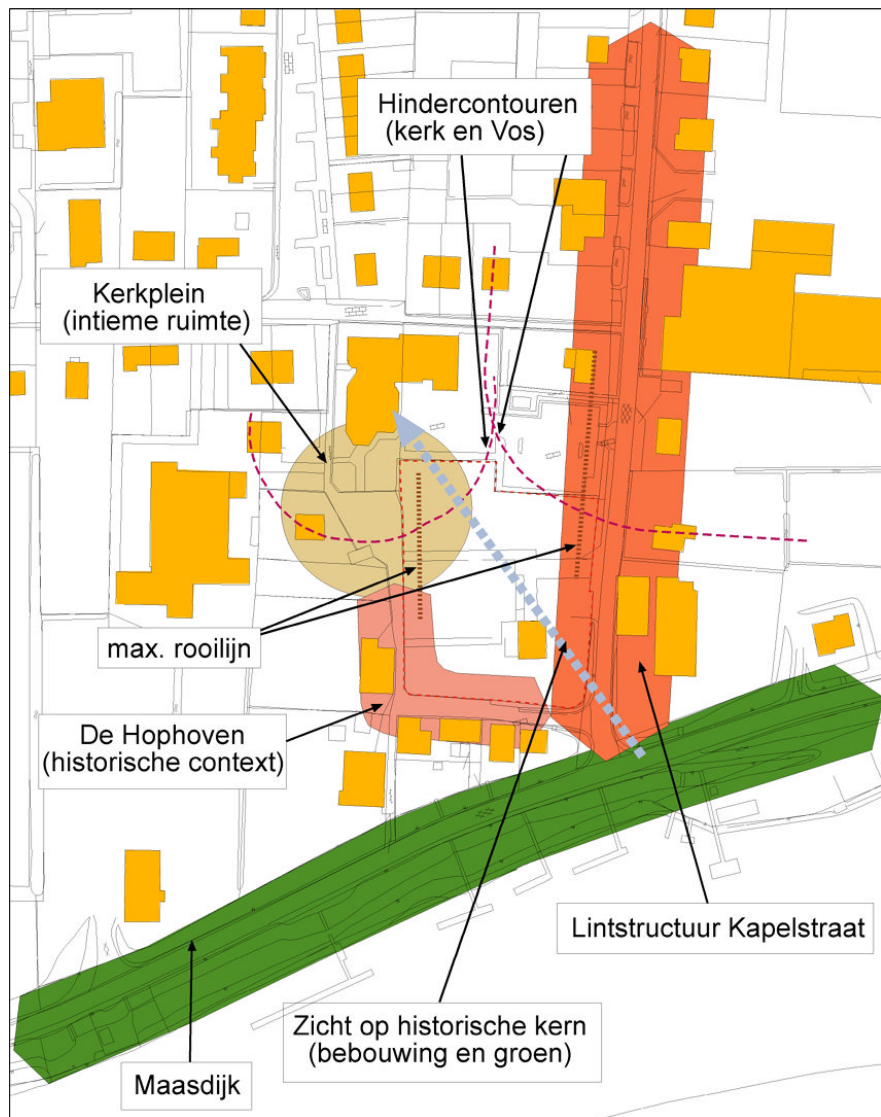
“Bijzondere welstandsgebieden worden aangewezen als er sprake is van hoge cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kernen en/of het landschap. Deze gebieden vragen om een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen. Hier zal de welstandscommissie de gebiedsgerichte welstandscriteria dan ook zeer nauwgezet toepassen, gericht op het behoud en de versterking van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle omgeving, waarbij nieuwe ingrepen extra zorgvuldig binnen de bestaande context dienen te worden behandeld. Dit welstandsniveau kan verder worden toegekend aan ontwikkelingsgebieden en reconstructiegebieden; daar waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan.”



Gebiedsindeling Welstandsnota
(het plangebied is rood omcirkeld)

Op de hiernaast weergegeven uitsnede van de gebiedsindeling van Nederhemert is af te lezen dat de kerk wordt doorsneden door een gebiedsgrens. Het oudste gedeelte van de kerk valt binnen de historische dorpskern. Het nieuwere gedeelte aan de noordzijde valt binnen het gebied 'Individuele woningbouw' (nr. 16 op de afbeelding Gebiedsindeling). Hier geldt een welstandsniveau 2. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt geen specifieke eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en de welstandsbeoordeling heeft als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit en alert te blijven op de ontwikkelingen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Vanwege de ligging tussen de Kapelstraat en het Kerkplein, naast de historische kerk en de zichtbaarheid van de dijk, valt het plangebied binnen het deelgebied "Historische dorpskern".



Stedenbouwkundige uitgangspunten

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Programma

Het initiatief omvat de realisatie van vier vrijstaande woningen in de duurdere categorie. Daarnaast zal de (voormalige) bedrijfswoning gebruikt gaan worden als burgerwoning. De bestaande loods zal worden gesloopt, ter plaatse zal een kleinere schuur behorende bij de bestaande woning worden gerealiseerd.

4.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Ruimtelijke uitgangspunten

Naar aanleiding van de beschrijving van de huidige situatie, kunnen de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten ten behoeve van onderhavige ontwikkeling worden geformuleerd. Daarbij geldt dat het behoud van het groene karakter van het dorp, de relatie met het omliggende landschap en de cultuurhistorische waarde van de historische dorpskern uitgangspunt zijn.

Positionering, oriëntatie van bebouwing en bouwhoogten zullen worden afgestemd op de omgeving. Hierbij geldt dat de verschillen in stedenbouwkundige karakteristiek langs de Kapelstraat en het Kerkplein (lintstructuur versus besloten plek) ook in het ontwerp op de onderhavige locatie tot uiting zal komen.

- De bebouwing is zodanig georiënteerd en gepositioneerd dat het stedenbouwkundig onderdeel uitmaakt van de lintstructuur langs de Kapelstraat;
- Bebouwing aan de zijde van het Kerkplein zorgt ook hier voor een voorkantsituatie (geen achtertuinen van te realiseren woningen aan de Kapelstraat) en versterkt het intieme karakter van de Hophoven en het Kerkplein;
- De woningen hebben een individueel karakter en staan op ruime kavels. De woningen zijn vrijstaand met een dorpse c.q. landelijke uitstraling;
- Positie en oriëntatie van de bebouwing varieert op de kavels (wisselende rooilijnen, variatie in nokrichting), waarbij voor een versterking van het groene karakter diepe voortuinen worden gehanteerd. Een (kleine) afwisseling in goothoogte is gewenst;
- Vorm, maat en schaal van bestaande en toekomstige bebouwing worden op elkaar afgestemd, zonder dat dit leidt tot eenvormigheid;
- Analoot aan de direct aangrenzende bebouwing zullen de woningen langs de Kapelstraat een hoogte krijgen van anderhalve laag (circa 4,5 m) met een kap. Hierbij mag de goot (gedeeltelijk) opgetrokken worden tot 5 m. Verder geldt dat de kap hoger mag zijn dan één verdiepingslaag. De vormgeving en hoogte van de kappen moet worden afgestemd op de bestaande (historische) omgeving. Daarbij

speelt ook de zichtbaarheid vanaf de dijk op het zicht op de kerk en de dorpskern een rol;

- Ook aan de zijde van het Kerkplein geldt dat de goot- en nokhoogte worden afgestemd op de hier aanwezige bebouwing. Het gedeeltelijk verhogen van de goothoogte naar maximaal 5 m is toegestaan, maar vindt selectief plaats;
- De nokhoogte (bebouwingshoogte) van de woningen is maximaal 9 m;
- Gebruik maken van eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen (bij voorkeur een zadeldak). Lessenaardaken en platte daken op de hoofdmassa zijn niet toegestaan;
- Vanwege het karakter van het gebied speelt ook de ligging nabij de Maasdijk een rol. Gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied moeten zorgvuldig worden vormgegeven;
- Om te voorkomen dat de losse bebouwingsstructuur verloren gaat moet aandacht besteed worden aan de situering van aan- en bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw en de perceelsgrenzen.. Aan- en bijgebouwen worden minimaal 3 m achter de rooilijn geplaatst. Vrijstaande bijgebouwen staan minimaal 6 m naar achter geplaatst ten opzichte van de rooilijn. De vormgeving wordt afgestemd op de hoofdmassa;
- De te realiseren schuur bij de bestaande (bedrijfs)woning krijgt een goot- c.q. nokhoogte van circa 3 m en 6,5 m en wordt afgedekt met een mansardekap. De omvang is beperkter in vergelijking met de huidige situatie;
- Aanvullend geldt dat garages achter op het erf worden geplaatst, om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te garanderen;
- Vanwege het bestaande besloten karakter zal sprake moeten blijven van een tuinmuur aan de zijde van het Kerkplein / Hophoven. Dit is onderdeel van de architectonische opgave. De hoogte bedraagt maximaal 1,5 m.

Stedenbouwkundig ontwerp

De verkaveling is onderstaand weergegeven. Het voorziet in de realisatie van een viertal vrijstaande woningen op ruime kavels. Daarvan zijn twee woningen gelegen langs de Kapelstraat en twee woningen aan de zijde van het Kerkplein.

Tussen de woningen onderling is variatie aangebracht door wisselende rooilijnen en variatie in de nokrichting. Door de nokrichting van de woningen naast de kerk en de bestaande (bedrijfs)woning op de locatie haaks op de openbare ruimte te positioneren, wordt de massawerking van de nieuwe woningen ten opzichte van de historische bebouwing zoveel mogelijk beperkt.

De schuur wordt ten opzichte van de Kapelstraat achter op het perceel geplaatst, waarbij het ook grotendeels achter de bestaande woning is gelegen. Door middel van een éénlaagse uitbouw wordt de schuur, vergelijkbaar met de huidige situatie, verbonden met de woning. De positionering is haaks op de Kapelstraat en grotendeels achter de woning, waardoor op het perceel een zo open mogelijk beeld ontstaat. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met de te realiseren woningen bedraagt circa 3 m.

Aan de zijde van de Hophoven behoudt de schuur een afstand van circa 10 m, waardoor ten opzichte van de huidige situatie een veel groener beeld zal ontstaan. De beeldkwaliteit en de ruimtelijke ervaring wordt ter plaatse sterk verbeterd. Door het doortrekken van de tuinmuur, zal het eenduidige beeld langs de Hophoven worden gehandhaafd.

Om in positionering van de schuur enige flexibiliteit te bieden is op de plankaart een ruimere aanduiding voor de zone bijgebouwen opgenomen (circa 360 m²), met daarin een maximaal percentage van 55%.

4.3. Verkeer en parkeren

Naast stedenbouwkundige aspecten zijn ook eisen ten aanzien van de verkeersstructuur en het parkeren van belang voor een goede ruimtelijke ontwikkeling. Het plan wordt ingepast binnen de bestaande structuur van de historische dorpskern. Ook voor wat betreft de verkeersstructuur zal het zich in deze structuur voegen. Dit betekent dat de woningen direct op de bestaande woonstraten worden ontsloten. Nieuwe (secundaire) structuren worden niet gerealiseerd.

Mede op basis van richtlijnen ten aanzien van de bereikbaarheid van de brandweer, dient ten aanzien van de Hophoven sprake te zijn van een minimale wegbreedte van 4,5 m. De bocht in de Hophoven zal een draaicirkel van minimaal 5,5 m moeten hebben. Aan de zijde van de Hophoven zal een strook grond moeten worden afgestaan, waarna dit bestraat zal worden. Concreet betekent het dat de bestaande muur (deels) zal worden gesloopt en dichterbij de Kapelstraat teruggeplaatst zal worden. Bij de nadere vormgeving moet aandacht worden besteed aan een goede aansluiting op de bestaande karakteristieken. Het huidige straatprofiel, waarbij het oorspronkelijk smalle profiel (visueel gezien) nog zichtbaar is, zal behouden blijven. De extra breedte krijgt een halfverharding en wordt niet bestraat.

Aan de zijde van De Hophoven zijn volgens onderhavig initiatief twee woningen gepland. Dit aantal zal niet leiden tot een grote toename van verkeersstromen. Vanuit verkeerskundig oogpunt is de realisatie van de woningen mogelijk.

Voor het parkeren geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Aangezien op het Kerkplein en langs de Kapelstraat niet kan worden

voorzien in parkeerplaatsen, moet het parkeren geheel op eigen terrein plaatsvinden. De garages worden op het achtererf gepositioneerd, zodat voldoende lengte oprit wordt gecreëerd. Daarnaast zal dit de gewenste openheid tussen en individualiteit van de woningen bevorderen.

4.4. Beeldkwaliteit & welstandscriteria

De gemeente Zaltbommel streeft naar de ontwikkeling van hoogwaardige bouwplannen, die de kwaliteit in een gebied garanderen. Niet alleen ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling, maar ook ten aanzien van de architectuur voor het gebied.

De welstandsnota heeft voornamelijk betrekking op bestaande gebieden. Zoals is aangegeven in de welstandsnota moeten aanvullende criteria voor (her)ontwikkelingsgebieden worden opgesteld. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast als wijziging van de welstandsnota. Voor dergelijke wijzigingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start. Voorafgaand aan de vaststelling worden de welstandscriteria op basis van de inspraakverordening ter inzage gelegd.

Door de gemeente zijn voor onderhavige locatie welstandscriteria opgesteld. Deze vormen het referentiekader voor de toetsing van de bouwplannen. Doel van deze criteria is op deze locatie te komen tot een beeldkwaliteit, dat passend is in de karakteristiek van de kleine, historische kern van Nederhemert.

Voor de te hanteren welstandscriteria wordt verwezen naar de wijziging van de welstandsnota voor onderhavige locatie. Onderstaand zijn de referentieontwerpen van de woningen weergegeven. Deze bieden een (mogelijk) beeld van de architectonische uitwerking, wijzigingen zijn echter nog mogelijk.



Zoals blijkt uit deze schetsen, zal worden aangesloten op het bestaande (dorpse) karakter. De bouw- en goothoogten worden afgestemd op de omgeving, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de monumentale waarde van de protestantse kerk. De nieuwe schuur bij de bestaande woning heeft minder volume dan de bestaande bedrijfsloods, waardoor sprake is van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

In april 2005 heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden conform NEN 5740 en NEN 5707 (Rapportage bodemonderzoek Kapelstraat 1 te Nederhemert, Verhoeve Milieu Oost bv, JDR/ADV/VMO/155601, 10 juni 2005).

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. De licht verhoogd gemeten waarden in de grond en het grondwater zijn dusdanig gering verhoogd aangetoond dat geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu verwacht wordt. De licht verhoogd gemeten waarden zijn aangetoond in mengmonsters. Hierdoor kunnen gehalten in de individuele monsterpunten hoger, dan wel lager zijn. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt een homogene spreiding verwacht. Het uitsplitsen van de mengmonsters wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de ijzerconcentratie in combinatie met de gemeten arseenconcentraties kan worden geconcludeerd dat de parameter arseen van nature verhoogd voorkomt op de locatie.

Het geheel van onderzoeksresultaten vormt geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek

Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten zijn geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie.

Bij bouw- en woonrijp maken dient rekening gehouden te worden met (brokken) puin welke in de bodem onder de bedrijfshal en het noordelijke terreindeel zijn aangetroffen.

Tevens dient rekening gehouden te worden met beperkte hergebruiksmogelijkheden van grond/puin buiten de terreingrenzen. Afvoer van deze grond/puin buiten de terreingrenzen kan kosten voor keuren en verwerken met zich meebrengen. Het Bouwstoffenbesluit is dan van toepassing.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.2. Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1). De breedte van deze zone is afhankelijk

van het aantal rijstroken en de status van de weg. Ingevolge de wet vallen woningen onder de geluidsgevoelige objecten.

Tabel 1: Overzicht zonebreedtes

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350	600
3 of 4	350	400
1 of 2	200	250

Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh).

De Maasdijk is de enige weg welke met de geluidszone een overlap kent met het plangebied. De zone bedraagt 200 meter. De Kapelstraat heeft geen zone, maar de weg is wel onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het plan voorziet in de bouw van 4 woningen.

De verkeersgegevens met betrekking tot de wegen zijn verstrekt door de gemeente Zaltbommel. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Maasdijk en de Kapelstraat de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat voor het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen zijn.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.3. Luchtkwaliteit

De Wet Milieubeheer (WM) is op 15 november 2007 aangevuld met de paragraaf luchtkwaliteit en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De paragraaf luchtkwaliteit in de WM voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak

zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een toename van het aantal woningen met 4. Elke woning genereert gemiddeld ca. 8 nieuwe verkeersbewegingen per dag³, dus gemiddeld ongeveer 32 per dag.

Met betrekking tot de in de directe omgeving van het plangebied plaatsvindende ontwikkelingen kan worden gesteld dat er geen plannen bekend zijn waarbij de bovengenoemde NIBM-grens voor woningbouwlocaties wordt overschreden.

Samenvattend kan worden gesteld dat de omvang van het voorliggende plan gering is en kan derhalve worden aangemerkt als zijnde 'niet in betekenende mate' bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Voorts worden de negatieve gevolgen van een mindere luchtkwaliteit in redelijkheid tot een minimum beperkt.

5.4. Externe veiligheid

Ten behoeve van de externe veiligheid moet het zogenaamde 'plaatsgebonden risico' en 'groepsrisico' worden onderzocht:

³ Publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, uitgave CROW, d.d. oktober 2007

Plaatsgebonden risico's

Het 'plaatsgebonden risico' is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de beslissing of een risicovolle activiteit al of niet op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan mag worden gebouwd.

De geldende regels zijn vastgelegd in:

- het Besluit milieukwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen;
- de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het plaatsgebonden risico zijn twee kansen verwerkt:

- de kans dat een ramp plaatsvindt;
- de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg daarvan.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat een hele groep personen overlijdt door een ongeval. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn. Voor het groepsrisico geldt geen harde wettelijke grens, maar een zogenoemde oriënterende waarde. Die geeft aan in hoeverre het groepsrisico toelaatbaar is in de omgeving van inrichtingen (bedrijven) of langs transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

De 'oriënterende waarde' betekent dat het bevoegd gezag – meestal de gemeente of de provincie – een overschrijding ervan mag toestaan. Daarvoor moet dan wel een specifieke verklaring worden gegeven. De oriënterende waarde wordt strenger naarmate er grotere groepen tegelijkertijd het slachtoffer van een ongeval met gevaarlijke stoffen kunnen worden. Daarom worden soms beperkingen gesteld aan het aantal mensen die in de omgeving van een gevarenbron aanwezig mogen zijn.

Plangebied

De voorliggende ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid. Bedrijven, LPG-stations en het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen echter ook (externe) invloed uitoefenen op de onderhavige ontwikkeling.

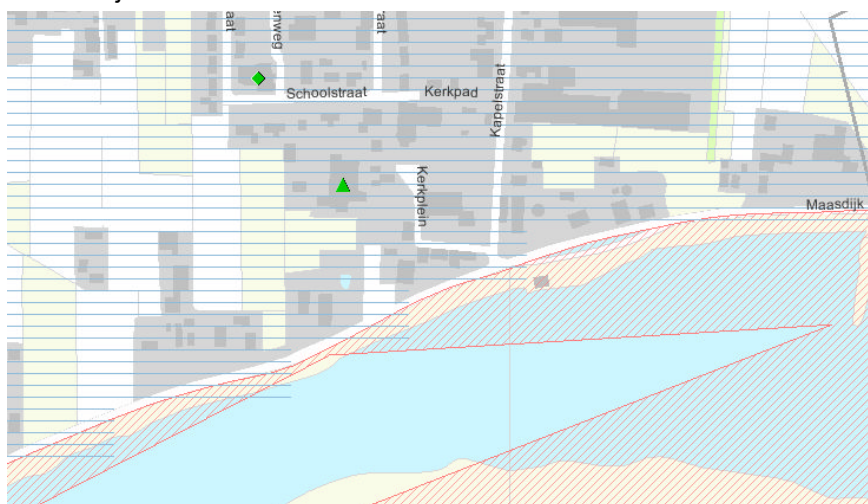
Op basis van het concept-document Externe Veiligheidsbeleid, externe veiligheid in de gemeente Zaltbommel (20 december 2005) wordt de gemeente Zaltbommel onderverdeeld in:

- Zaltbommel algemeen;
- Specifieke gebieden: industrieterrein de Wildeman + Transportroutes (Maas, Waal, A2, buisleidingen / spoorzone).

Onderhavige locatie is gelegen in het gebied 'Zaltbommel algemeen'. Deze locatie is niet in de buurt van de Maas, de Waal, de A2,

buisleidingen, een industrieterrein en/of een spoorzone gelegen. Er kan ruimschoots worden voldaan aan de normering op het gebied van Externe Veiligheid.

Ook volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (2002) is onderhavige locatie niet gelegen in de effectencontour (bij neutraal weer) van bedrijven en LPG-stations.



Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.5. Bedrijven & milieuzonering

Algemeen

Op onderstaande afbeelding zijn de verschillende hindercontouren van de bedrijven rondom het plangebied weergegeven. De hindercontour van het transportbedrijf Vos valt voor een klein deel over het plangebied heen.



Hindercontouren rondom plangebied

Transportbedrijf Vos

De geplande woning aan de noordoostzijde van de locatie is gedeeltelijk binnen de weergegeven contour van Vos gelegen. De overschrijding is echter minimaal. Tussen het bedrijf en het plangebied zijn reeds bestaande woningen aanwezig, deze zijn maatgevend. Dit betekent dat het betreffende bedrijf derhalve in de eerste plaats met de bestaande woningen rekening zal moeten houden. Deze woningen zijn maatgevend voor de planologische en milieukundige mogelijkheden van het onderhavige bedrijf. Door op grotere afstand nog een extra woning toe te voegen, worden deze mogelijkheden niet verder beperkt. Bestaande bedrijfsbebouwing heeft verder een afschermende werking tussen de bij het bedrijf behorende buitenruimte (laad- en losactiviteiten), en onderhavige locatie. Naar verwachting zal transportbedrijf Vos binnenkort een nieuwe bedrijfslocatie op Bedrijventerrein "De Ooijk" in Zaltbommel gaan realiseren. Op de vrijkomende locatie zal woningbouw worden gepleegd.

De te realiseren woningen zijn dus niet belemmerend voor de bedrijfsvoering. Andersom geldt dat de milieucontour niet belemmerend is voor het woon- en leefklimaat van onderhavige woningen.

Protestantse kerk

Daarnaast geven de zogenaamde VNG-milieunormen een indicatieve afstandsnorm van 30 m van geluidgevoelige objecten (woningen) ten opzichte van de kerk vanwege het aspect geluid. Deze norm geldt als richtlijn. Afwijken van de norm mag, mits dit wordt gemotiveerd.

De noordwestelijke woning in het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de indicatieve afstandsnorm van de kerk. Er zijn echter reeds meerdere bestaande (maatgevende) woningen binnen deze contour gelegen. De afstand tot de woning langs de Schoolstraat aan de westzijde van de kerk bedraagt circa 16,5 m. De afstand tot de woning aan de noordzijde van de Schoolstraat bedraagt (gemeten vanaf het later gerealiseerde aangebouwde kerkgebouw) circa 15 m. De afstand van de dichtstbijzijnde woning in de noordwesthoek van de locatie tot de kerk bedraagt circa 20 m. Dit betekent dat er een significant verschil aanwezig is tussen de afstand van de kerk en de bestaande woningen ten opzichte van de afstand van de kerk ten opzichte van de nieuwbouw. Bovendien is de kerk hooguit slechts enkele dagdelen per week gedurende korte tijd in gebruik.

Door middel van gevelisolatie zal, conform het Bouwbesluit, in het bouwtechnisch ontwerp zorg voor worden gedragen dat het geluidniveau in de woning maximaal 33 dB bedraagt. Daarnaast zal getracht worden de woning zodanig in te delen, dat geluidgevoelige ruimten niet aan de zijde van de kerk worden gesitueerd.

De te realiseren woningen zijn dus niet belemmerend voor de kerkactiviteiten. Andersom geldt dat de milieucontour niet belemmerend is voor het woon- en leefklimaat van onderhavige woningen.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de milieucontouren van zowel transportbedrijf Vos als de kerk niet belemmerend werken voor de geprojecteerde woningen. Andersom geldt dat de woningen niet belemmerend werken ten aanzien van transportbedrijf Vos en de kerk.

5.6. Kabels & leidingen

In de strook langs de Kapelstraat liggen kabels en leidingen (huisaansluitingen). In het kader van onderhavige ontwikkeling zal hier dus ook een strook van 2 m worden vrijgehouden.

Over het perceel Kapelstraat 1 loopt op dit moment een rioolleiding. Om te voorkomen dat de uit te geven terreinen niet door een zakelijk recht voor leidingen worden bezwaard, zal deze worden verlegd en vervangen. Hieromtrent zijn afspraken met de gemeente gemaakt.

6. WATERHUISHOUDING

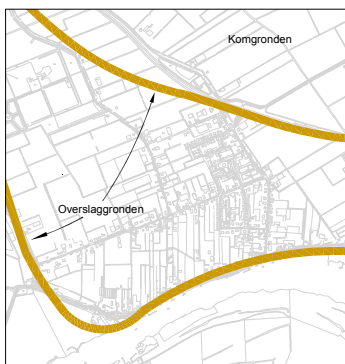
6.1. Beleid

Het beleid ten aanzien van de waterhuishouding is reeds hoofdstuk 3 aan bod gekomen. Op deze plaats wordt volstaan met het verwijzen naar deze paragrafen.

6.2. Bestaande situatie

Bodem

Het plangebied bevindt zich in het stroomgebied van de Maas. De omgeving wordt gekenmerkt door de verschillende stroomgordels (oude en huidige rivierlopen) van de Maas. Hiertussen bevinden zich grote komgebieden. Het plangebied ligt op de grens van een stroomgordel (waar het dorp op ligt) en de Afgedamde Maas.



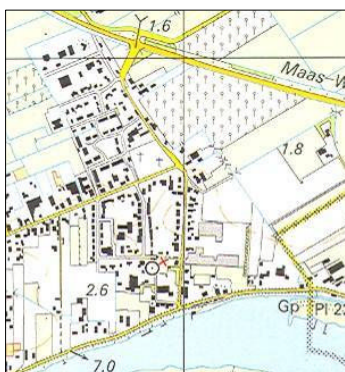
Ligging overslaggronden (Bron: Notitie bouwen in Nederhemert-Noord)

De afzettingen van de Maas onderscheiden zich van die van de Waal. De stroomruggronden in het sedimentatiegebied van de Maas zijn nagenoeg kalkarm. Deze stroomruggronden zijn over het algemeen te beschouwen als infiltratiegebieden.

De ondergrond van Nederhemert wordt verder mede gevormd door overslaggronden, grond van een (voormalige) oeverwal die door de rivier is weggespoeld en op de toenmalige komgronden is afgezet. Deze grondsoort betreft lichte tot zware zavel. Hierdoor is deze naast akkerbouw tevens geschikt voor het bouwen van opstallen. De grond heeft een goede doorlatendheid.

Hoogte

De topografische kaart geeft ten westen van de locatie een maaiveldhoogte van 2,6 m +NAP. Ten noordoosten is een maaiveldhoogte van 1,8 m +NAP aanwezig. Duidelijk is dat de bebouwing op de hogere delen is gerealiseerd.



Uitsnede topografische kaart

Geohydrologie

De standen van het grondwater en het oppervlaktewater worden kunstmatig beheerst. Langs de Maas is plaatselijk een nauwe relatie aanwezig tussen de standen van het rivierwater en het grondwater. Of kwel of inzijging optreedt, is sterk afhankelijk van de waterstand van de nabij gelegen Maas.

Voor het gebied staat grondwatertrap VI aangegeven wat betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in het gebied stijgt tussen 0,4 m en 0,8 m –mv en in de zomer (GLG) daalt tot onder de 1,2 m –mv.

Oppervlaktewater

Om zo min mogelijk wateroverlast van de rivier en andere gebieden te krijgen is de Nederhemertsekade aangelegd en is er een dijk opgericht.

Het dorp wordt nu mede vanwege de barrièrewerking van de dijk noordwaarts afgewaterd.

Langs een deel van de Kapelstraat is een greppel aanwezig. Op of langs onderhavig plangebied is echter geen sprake van open water.

6.3. Ontwerp waterhuishouding

Zoals gezegd is de locatie op dit moment vrijwel geheel verhard en/of bebouwd (64% van het plangebied). Open water is niet aanwezig, hemelwater wordt via het bestaande (gemengde) riool afgevoerd. Er zijn geen problemen in het kader van de waterhuishouding bekend. Na uitvoering van het plan zal het percentage verhard oppervlak afnemen naar circa 41% van het plangebied. Het betreft hier een inbreiding binnen de bestaande structuren. Er wordt geen nieuwe (openbare) infrastructuur gerealiseerd.

Waterbergingcompensatie is niet nodig als het verharde oppervlak minder wordt dan in de huidige situatie. Gezien de omvang van het initiatief en de locatie, bestaan onvoldoende mogelijkheden voor het creëren van retentie- en/of infiltratievoorzieningen. Conform het beleid van het Waterschap is aankoppeling van het verharde oppervlak op de vuilwaterriolering niet meer toegestaan. Vandaar dat er voor gekozen is het hemelwater, vergelijkbaar met de huidige situatie, af te voeren via het rioolstelsel. Vooruitlopend op rioleringswerkzaamheden in Nederhemert, zal de riolering op de locatie reeds uitgevoerd worden als een gescheiden stelsel. Dit biedt (op termijn) de mogelijkheid voor het afkoppelen van hemelwater. De gemeente gaat akkoord met deze oplossing.

Het plangebied ligt voor een klein deel beschermingszone van de dijk. De zone is binnen het plangebied opgenomen met de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Ontheffing met betrekking tot de waterkering is niet nodig mits er geen kruipruimtes/kelders gebouwd worden.

Ten aanzien van de waterhuishouding op de locatie heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. In een memo d.d. 13 november 2009 heeft het waterschap een aantal gewenste aanpassingen in de toelichtingen weergegeven. Als deze opmerkingen aangepast worden, adviseert het waterschap positief over het onderhavige plan. In het bovenstaande zijn de opmerkingen van het waterschap verwerkt.

7. ARCHEOLOGIE

Door Ingenieursbureau Oranjewoud BV is in juli 2005 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (Archeologisch rapport, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek aan de Kapelstraat 1 te Nederhemert, provincie Gelderland, Ingenieursbureau Oranjewoud, projectnr. 157552, 01 augustus 2005).

Het onderzoek bevindt zich in het stroomgebied van de Maas, aan de rand van de oeverwal. Volgens de verwachtingskaart geldt voor de omgeving een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit alle perioden.

Het gebied is onderzocht door middel van een inventariserend veldonderzoek waarin de lage verwachtingswaarde bevestigd is. De bovengrond is volledig verstoord, waarbij ook de hier eventueel aanwezige archeologische sporen en resten zullen zijn verdwenen. In de boringen zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Door de aangetroffen verstoringen in de bodem wordt archeologisch vervolgonderzoek voor dit plangebied niet noodzakelijk geacht.

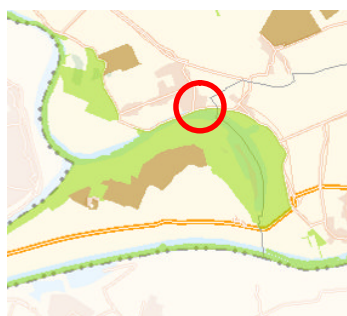
De resultaten van het archeologisch onderzoek geven bij het bevoegd gezag (gemeente) geen aanleiding voor opmerkingen en / of aanvullende onderzoeken, indien de bouwwerkzaamheden niet dieper de grond ingaan dan de aangegeven 2 m onder maaiveld.

Wel blijft de mogelijkheid dat tijdens de bouwwerkzaamheden resten of voorwerpen worden aangetroffen in de ondergrond. Wanneer dat het geval is, dient dit bij het bevoegd gezag gemeld te worden (Mon. Wet 1988, artikel 47).

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

8. NATUURWAARDEN

8.1. Ecologische Hoofdstructuur

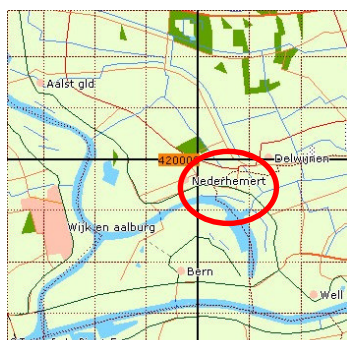


Ecologische Hoofdstructuur (Bron: Atlas Groen Gelderland)

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden. De gemeenten worden verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Op de afbeelding hiernaast is de Ecologische Hoofdstructuur in de ruime omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied gelegen is in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (Afgedamde Maas met uiterwaarden). Echter het plangebied is gelegen in de (bebouwde) dorpskern en voegt zich ook wat betreft omvang binnen het bestaande stedenbouwkundige weefsel. De verwachting is dan ook dat onderhavig initiatief niet leidt tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

8.2. Vogel- en Habitatrichtlijn



Vogel- en Habitatrichtlijn Nederhemert - Noord (www.natuurloket.nl)

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor de aangewezen gebieden geldt een speciaal beschermingsregime. In Nederland maken de Habitatrichtlijngebieden geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Zoals is te zien op de hiernaast weergegeven afbeelding zijn in de omgeving van Nederhemert-Noord geen gebieden aangewezen in het kader van de Vogel- of habitatrichtlijn. Deze richtlijnen zijn dan ook niet van invloed op onderhavige ontwikkeling.

8.3. Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te

beschermen en niet individuele planten of dieren. Het gaat er dus om dat het voortbestaan van de soorten niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten in het plangebied en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Daarbij dient opgemerkt te worden dat door middel van een Algemene Maatregel van Bestuur (2005) voor algemeen in Nederland voorkomende soorten, waarvan het voortbestaan van de soort, in geval van schade niet in gevaar komt (o.a. konijn, veldmuis, bruine kikker en wijngaardslak), op voorhand een vrijstelling is afgegeven.

Natuurloket

Het natuurloket bevat voor geheel Nederland per kilometerhok gegevens over al dan niet waargenomen natuurwaarden en de volledigheid van dit onderzoek. Op basis van deze gegevens is geen verder onderscheid te maken naar de exacte locatie van de waargenomen soorten binnen het kilometerhok. Met deze gegevens kan dan ook slechts een eerste indicatie worden aangegeven van mogelijk aanwezige soorten. Onderhavig plangebied is gelegen binnen kilometerhok 139-419. Aangezien de Kapelstraat de grens vormt met het naastgelegen kilometerhok (140-419), zijn ook hiervan de gegevens onderzocht.

Uit de gegevens blijkt dat de omgeving van het gebied alleen goed is onderzocht op de aanwezigheid van vaatplanten en watervogels. Voor het overige zijn de natuurwaarden slecht of niet onderzocht. Binnen de betreffende kilometerhokken zijn hoofdzakelijk watervogels waargenomen. Het kilometerhok omvat namelijk ook een gedeelte van de Afgedamde Maas.

Uit de 'Databank Landelijke Vegetatie' blijkt dat de in het kilometerhok aanwezige vaatplanten voornamelijk langs de Afgedamde Maas zijn waargenomen (langs de kade, moeras, stroomdal). Onderhavige ontwikkeling is hier niet op van invloed.

De te beschermen natuurwaarden hangen veelal samen met rivier- en uiterwaardgebonden soorten. Gezien de ligging, het huidige gebruik en de omvang van het plangebied en het initiatief wordt het niet aannemelijk geacht dat dit van invloed is op de aanwezige natuurwaarden langs de Afgedamde Maas. Nader onderzoek wordt daarom ook niet noodzakelijk geacht.



Maasdijk



*Zicht richting locatie vanaf
Maasdijk*



Plangebied vanaf Kapelstraat



Plangebied vanaf Kapelstraat



Plangebied vanaf Kerkplein

Het plangebied

De huidige locatie is voor een groot deel bebouwd en verhard. Groenelementen zijn aanwezig in de vorm van een tuin met verschillende bomen en struiken aan de zijde van de dijk en de Kapelstraat. Deze zal niet beïnvloed worden door onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse zal het bebouwde oppervlak afnemen door het vervangen van de huidige bedrijfsloods door een kleinere loods,. Ter plaatse van de te realiseren woningen is het terrein hoofdzakelijk ingericht met verharding en een gazon, met alleen langs de randen enige opgaande beplanting.

Bij de gemeente en de initiatiefnemer is geen informatie bekend die tot vermoedens leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten in onderhavig plangebied. Vanwege de huidige hoeveelheid bebouwing en verharding op de locatie en aangrenzende percelen is het ook niet aannemelijk dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van strikt beschermde soorten. Mede gezien de situering van het gebied en de aard en omvang van het nieuwe initiatief worden met de beoogde ontwikkeling dan ook geen negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten voorzien. Ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn in Nederland wettelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Aangezien bij de realisering van onderhavig initiatief mogelijk de verwijdering van enige struiken en bomen noodzakelijk is, waarbij verstoring van vogels kan optreden, dient er zorg voor gedragen te worden dat de kap/verwijdering plaats vindt buiten het broedseizoen om eventueel aanwezige vogels niet te verstoren.

9. JURIDISCH PLAN

9.1. Doelstellingen & planopzet

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is het handboek van de gemeente Zaltbommel (waarvoor het bestemmingplan Brakel het pilot-plan vormde), welke vervolgens geactualiseerd is met het oog op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht.

9.2. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedurebepaling en een algemene ontheffingsregel.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

9.3. Bestemmingen

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008, de rest is afkomstig uit het handboek en zijn in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen

De bestemming “groen” betreft gronden waar groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water e.d. zijn toegestaan. De groenvoorzieningen hebben een structureel groen karakter en dienen dat te behouden.

Verkeer

De wegen en parkeervoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als “verkeer”.

Wonen

De bestaande en nieuw te bouwen woningen in het plangebied zijn in de regels bestemd als “wonen”.

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”.

Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de kaart en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduiding “bouwvlak”. Het bouwvlak is bestemd voor de hoofdmassa (de woning). De plaatsing van aangebouwde bijmassa is toegestaan binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Vrijstaande bijmassa is echter enkel toegestaan binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

Op de verbeelding is aangegeven dat de woningen (hoofdmassa) uitsluitend in de bouwwijze “vrijstaand” gebouwd mogen worden.

De goot- en bouwhoogte van bijmassa en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels gereguleerd. Voor de hoofdmassa is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

De voorgevel van de hoofdmassa dient gebouwd te worden in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak, het voorgaande is echter niet van toepassing voor de woning ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – 1”.

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de verzamelnaam “bijmassa”. De regeling gaat uit van een hoofdmassa binnen het “bouwvlak”; de bijmassa mag worden gebouwd ter plaatse

van de aanduiding “bijgebouwen”, waar ook de vrijstaande bijmassa mag worden gebouwd.

In de tuin (het gebied buiten het bouwvlak en de aanduiding “bijgebouwen”) wordt bijmassa niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake. Wel kan bijmassa in beperkte omvang via ontheffing worden toegestaan.

De woning heeft voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van 50 % niet mag worden overschreden. Als de hoogte van de bijmassa nog te beperkt is, kunnen via ontheffing de hoogtes worden opgerekt tot de hoogtes geldend voor de hoofdmassa. Bij de beoordeling zullen de belangen van de aangrenzende erven worden meegewogen. Deze ontheffingsbepaling zorgt voor onderlinge uitwisselbaarheid van de hoofdmassa en de bijmassa.

Ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage” is een ruimere oppervlakte aan bijmassa toegestaan, namelijk 55 %.

Voor erfafscheidingen is opgenomen dat de bouwhoogte hiervan buiten het bouwvlak en de aanduiding “bijgebouwen” niet meer mag bedragen dan 1 m en binnen het bouwvlak en de aanduiding “bijgebouwen” niet meer dan 2 m. In afwijking van het voorgaande mag echter ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding -2” de bouwhoogte van erfafscheidingen 1,5 m bedragen i.p.v. 1 m.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit zijn in de eerste plaats de zogenaamde aan huis verbonden beroepen (zie begrippen).

Ten tweede is er de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het gebruik van de woning voor aan huis verbonden bedrijvigheid, met dezelfde maximale oppervlakte en onder strengere voorwaarden.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de dijk die ten zuiden van het plangebied is gelegen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag

worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Algemene ontheffingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregul

De procedureregul schrijft voor dat bij de ontheffing van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

10. FINANCIIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De locatie is onderdeel van de (voormalige) bedrijfsvoering van de familie Pennings. De gronden zijn dus al in eigendom van de initiatiefnemer. De ontwikkeling vindt plaats in samenwerking met een bouwonderneming. De exploitatie komt geheel voor rekening van de ontwikkelende partij. Aan de hand van een eerste globale berekening is gebleken dat het plan financieel haalbaar is. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling van het plan geen kosten en of risico's verbonden.

In een exploitatieovereenkomst worden nadere afspraken vastgelegd tussen de ontwikkelende partij en de gemeente, bijvoorbeeld ten aanzien van het verbreden van het straatprofiel van de Hophoven en de aanleg van de riolering.

11. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

Naar aanleiding van de bestemmingsprocedure zal onderstaande nader worden ingevuld.

11.1. Overleg en inspraak

Op 25 januari 2005 is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een vijftal woningen op het perceel Kapelstraat 1 in Nederhemert. Voor de bouw van deze woningen is de artikel 19 WRO-procedure in oktober 2006 gestart door middel van de ter visie legging van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp-vrijstellingsbesluit. Bij de ter visie liggende stukken lag ook een verkavelingsvoorstel. Het verkavelingsvoorstel ging uit van 3 woningen aan het Kerkplein en 2 woningen op de Kapelstraat. Op 9 november 2006 is er een informatiebijeenkomst belegd voor de omwonenden. Tegen het ontwerp-vrijstellingsbesluit zijn binnen de termijn van ter visie legging 2 zienswijzen ingediend, te weten door een aantal bewoners van de Hophoven en het Kerkplein en de Hersteld Hervormde Gemeente Nederhemert. De artikel 19 WRO-procedure is na de ingediende zienswijzen niet verder vervolgt.

Nu initiatiefnemers de wens te kennen hebben gegeven om het bouwplan verder in procedure te brengen is in overleg met de initiatiefnemer besloten om de in procedure gebrachte ruimtelijke onderbouwing één op één “om te vormen” tot ontwerp-bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.8 Wro.

Om de rechten van de indieners van de zienswijze te waarborgen is ervoor gekozen om de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO aan te merken als inspraakreactie tegen het voorontwerp-bestemmingsplan “Nederhemert, het Boveneind”. Na het al dan niet verwerken van de inspraakreactie in het ontwerp-bestemmingsplan bestaat voor reclamanten de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Voor de beantwoording van de ingediende inspraakreacties wordt verwezen naar de gemeentelijke Notitie beantwoording inspraakreactie bestemmingsplan “Nederhemert, Het Boveneind”, welke als externe bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

11.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf PM gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.