

Bestemmingsplan

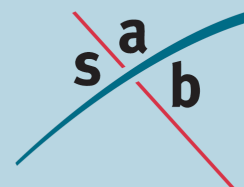
Dorpen

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 11 december 2014

Projectnummer: 130195

ID: NL.IMRO.0668.WMWdorpen-BVA1



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Alphen	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele voorzieningenstructuur	11
3	Altforst	13
3.1	Ruimtelijke structuur	13
3.2	Functionele voorzieningenstructuur	16
4	Appeltern	18
4.1	Ruimtelijke structuur	18
4.2	Functionele voorzieningenstructuur	22
5	Beneden-Leeuwen	23
5.1	Ruimtelijke structuur	23
5.2	Functionele voorzieningenstructuur	29
6	Boven-Leeuwen	31
6.1	Ruimtelijke structuur	31
6.2	Functionele voorzieningenstructuur	35
7	Dreumel	38
7.1	Ruimtelijke structuur	38
7.2	Functionele voorzieningenstructuur	44
8	Maasbommel	46
8.1	Ruimtelijke structuur	46
8.2	Functionele voorzieningenstructuur	50
9	Wamel	53
9.1	Ruimtelijke structuur	53
9.2	Functionele voorzieningenstructuur	58

10	Beleidskader	61
10.1	Rijksbeleid	61
10.2	Provinciaal beleid	61
10.3	Regionaal beleid	65
10.4	Gemeentelijk beleid	66
11	Planbeschrijving	70
11.1	Beheer	70
11.2	Ontwikkelingslocaties	71
12	Onderzoek/verantwoording	72
12.1	Geluid	72
12.2	Bedrijven en milieuzonering	72
12.3	Bodem	73
12.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	74
12.5	Watertoets	76
12.6	Flora en fauna	79
12.7	Luchtkwaliteit	80
12.8	Externe veiligheid	81
12.9	Verkeer en parkeren	86
12.10	Retrospectieve toets	87
13	Juridische planopzet	88
13.1	Inleiding	88
13.2	Opbouw van de regels	89
13.3	Bestemmingen	89
14	Economische uitvoerbaarheid	97
15	Procedure	98
15.1	Inspraak en overleg	98
15.2	Zienswijzen	98

BIJLAGE

- Bijlage 1: Inspraakverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente West Maas en Waal heeft naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de landelijke RO-standaarden de bestemmingsplannen voor de kernen en bedrijventerreinen geactualiseerd. Het gemeentelijk handboek lag daarbij aan ten grondslag. Met de nieuwe bestemmingsplannen is uniformiteit verkregen en zijn de rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid verbeterd. Sinds het onherroepelijk worden van onder meer de 8 bestemmingsplannen voor de kernen is sprake van een aantal ontwikkelingen op basis waarvan actualisatie noodzakelijk is:

- in de diverse bestemmingsplannen zijn kleine fouten geconstateerd. Hierbij moet worden gedacht aan het opnemen van een verkeerde aanduiding, verkeerde ligging bouwvlak, etc. Deze moeten worden hersteld;
- vanaf 1 juli 2013 dient bij nieuwe bestemmingsplannen gewerkt te worden volgens nieuwe landelijke standaarden. Deze dienen een vertaalslag te krijgen in de nieuwe bestemmingsplannen;
- sinds de inwerkingtreding van de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen zijn er diverse partiële herzieningen opgesteld die de gemeente een plek wil geven in het nieuwe bestemmingsplan.

De gemeente heeft besloten de 8 afzonderlijke bestemmingsplannen om te vormen tot 1 bestemmingsplan voor alle kernen. Voor de bedrijventerreinen wordt eenzelfde traject gevolgd. Ook daarvoor wordt 1 actueel bestemmingsplan gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de 8 kernen van de gemeente West Maas en Waal: Alphen, Altforst, Appeltern, Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen, Dreumel, Maasbommel en Wamel. De begrenzing van het plangebied sluit grotendeels aan op de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. De volgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.

De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Dorpen' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- verbeelding, schaal 1:1.000.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden van het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Datum vaststelling	Datum onherroepelijk
ALPHEN		
Kom Alphen	9 juli 2009	26 juni 2010
Alphen, Valksestraat 9a	13 januari 2011	10 maart 2011
Alphen, Lindenlaan fase 1	1 november 2007	2 april 2008
Alphen, Valksestraat	19 mei 2011	28 juni 2011
Alphen, Lindenlaan fase 1b	1 maart 2012	2 mei 2012
ALTFORST		
Kom Altforst	13 december 2007	22 mei 2008
Altforst, Kerkstraat 7	1 december 2011	26 januari 2012
Altforst, Kerkstraat	21 oktober 2010	23 december 2010
APPELTERN		
Kom Appeltern	13 december 2007	22 mei 2008
Appeltern, Van der Capellenstraat	3 december 2009	11 maart 2010
BENEDEN-LEEUVEN		
Kom Beneden-Leeuwen	7 april 2011	24 november 2011
Beneden-Leeuwen, Leliestraat fase 1	30 juni 2011	24 september 2011
Beneden-Leeuwen, Waalbandijk 109	4 april 2013	6 mei 2013
Beneden-Leeuwen, Den Akker	16 mei 2013	11 juli 2013
Beneden-Leeuwen, Van Heemstraweg Skaten en Snacken	16 mei 2013	11 juli 2013
Beneden-Leeuwen, Van Heemstraweg 49	17 januari 2013	31 oktober 2013
Beneden-Leeuwen, Park Zijveld	4 april 2013	4 april 2013
BOVEN-LEEUVEN		
Kom Boven-Leeuwen	9 juli 2009	15 oktober 2009
Boven-Leeuwen, Steenstraat	21 oktober 2010	9 december 2010
Boven-Leeuwen, Leeuwenborgh	19 mei 2011	18 juli 2011
Boven-Leeuwen, Zuid-Oost	5 april 2012	30 mei 2012
Boven-Leeuwen, Florastraat I	21 juni 2012	24 augustus 2012
Boven-Leeuwen, Florastraat II	21 juni 2012	24 augustus 2012
DREUMEL		
Kom Dreumel	28 mei 2009	15 april 2010
Dreumel, De Bouwing uitwerking woonwagenerf	13 september 1983	
Dreumel, Wilhelminastraat	23 september 2010	9 december 2010
Dreumel, Nieuwstraat	20 mei 2010	8 juli 2010
Dreumel, De Kikvors	9 november 2010	30 december 2010
Dreumel, Polstraat 10	9 juli 2009	3 september 2009
Dreumel, Centrum	3 juli 2008	1 januari 2009
Dreumel, Centrum fase 2	10 augustus 2010	3 maart 2011
Dreumel, Centrum fase 1	4 januari 2011	21 oktober 2010

Dreumel, Molenstraat 6	30 juni 2011	25 augustus 2011
Dreumel, Rooijsestraat	1 maart 2012	17 mei 2012
Dreumel, Lageweg ong.	10 mei 2012	19 juli 2012
Dreumel, Margrietstraat tussen 10 en 10a	25 oktober 2012	20 december 2012
Dreumel, hoek Zwaanstraat - Dorpsstraat	17 januari 2013	2 mei 2013
Dreumel, hoek Zuivelweg – Dorpsstraat (versie 3)	20 juni 2013	15 augustus 2013
MAASBOMMEL		
Kom Maasbommel	9 juli 2009	15 oktober 2009
Maasbommel, Bovendijk 11	21 oktober 2010	16 december 2010
Maasbommel, Gemeentewerf	25 februari 2010	29 april 2010
WAMEL		
Kom Wamel	12 maart 2009	15 juni 2009
Wamel, Kloosterhof fase 2	13 maart 2008	14 augustus 2008
Wamel, Lakenstraat 44	23 september 2010	9 december 2010
Wamel, Lakenstraat 70-72 (versie 2)	13 september 2012	15 november 2012
Wamel, Dorpsstraat 87	20 oktober 2011	15 december 2011

Met het bestemmingsplan ‘Dorpen’ worden deze plannen vervangen.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. De hoofdstukken 2 tot en met 9 beschrijven de bestaande situatie in het plangebied per kern. De beschrijving gaat in op de ruimtelijke en functionele structuur. Hoofdstuk 10 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 11 bevat de planbeschrijving. Hierin wordt ingegaan op de beheersgebieden en eventuele ontwikkelingsgebieden. Hoofdstuk 12 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 13), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 14) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 15).

2 Alphen

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Alphen is ontstaan op de oeverwalgronden van de Maas. De rivierlus, de strangen en de doorbraakgaten tonen aan dat het dorpsgebied onder grote druk heeft gestaan van de rivier. Waarschijnlijk is het oostelijke gedeelte van de kern bij een laatmiddeleeuwse overstroming weggeslagen, want de Kerkdijk is schuin over de vroegmiddeleeuwse verkaveling teruggeplaatst. Het oudste deel van Alphen ligt nabij de R.K. kerk en de voormalige boerderij Het Hof.



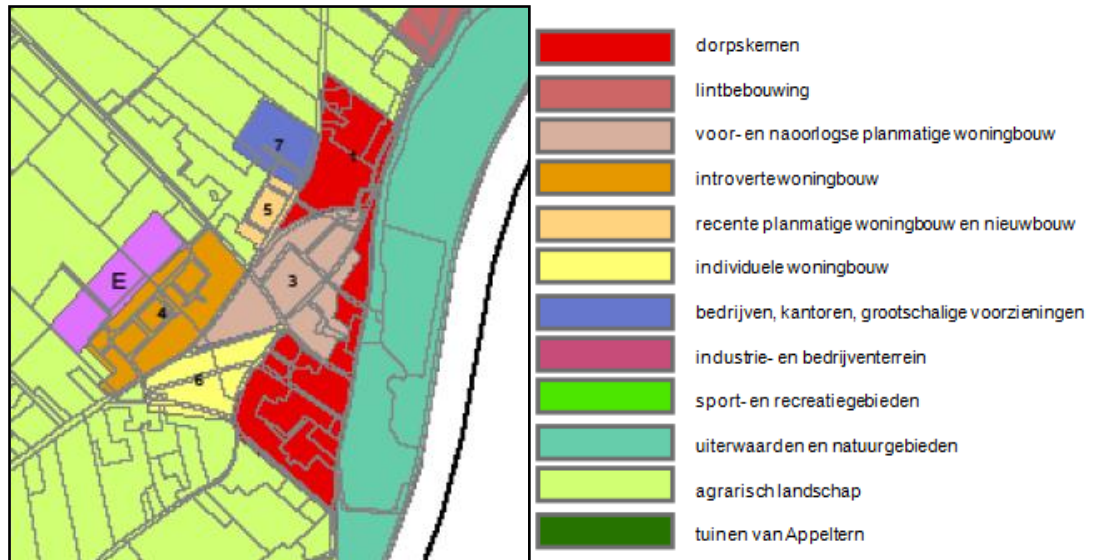
Alphen omstreeks 1820

2.1.2 *Bebouwingsstructuren en –typologieën*

In de Welstandsnota¹ is de gemeente West Maas en Waal, waaronder de kern Alphen, verdeeld in een aantal deelgebieden. Binnen de bebouwde kom van Alphen zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- dorpskernen;
- voor- en naoorlogse planmatige woningbouw;
- introverte woningbouw;
- recente planmatige woningbouw en nieuwbouw;
- individuele woningbouw.

¹ Welstandsnota gemeente West Maas en Waal, januari 2012



Uitsnede dorpskom Alphen (bron: Welstandsnota 2012)

Dorpskernen

Alphen kenmerkt zich door de lange bebouwingslinten die uitwaaiëren vanuit de historische kern richting het buitengebied. De historische structuur van Alphen is een langgerekt gebied. Met name aan de Greffelingsdijk is de oude lintbebouwing nog duidelijk zichtbaar. Het oudste deel van het dorp bevindt zich bij de R.K. kerk en de voormalige boerderij Het Hof. Hier bevindt zich een kleinschalig historisch centrum met een dorpsplein, dorpshuis en postkantoor. Beeldbepalende elementen in de kern zijn de twee kerkgebouwen, alsmede de ligging aan de historisch waardevolle Greffelingsdijk. Vanaf de hoog gelegen dijk is er veel zicht op de bebouwing in de dorpskern en de tussengelegen privégebieden mogelijk. De historische kern van Alphen vormt een langgerekt gebied. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en herbergt tevens enkele publieke functies. De woningen zijn zowel in de langs- als de dwarsrichting gesitueerd. De woningen bestaan uit één of twee lagen met voornamelijk zadeldaken, een aantal daarvan is met een knik vormgegeven. Ze zijn gedekt met oranje of donkergrijze pannen. De woningen zijn opgetrokken in witte of roodbruine baksteen. Voornamelijk de dijkwoningen zijn voorzien van dakkapellen. Opvallend zijn de luiken die bij sommige woningen nog te zien zijn. Ten zuiden van Alphen staat de standerdmolen 'Tot voordeel en genoeg'. De molen vormt een belangrijk oriëntatiepunt vanuit het open landschap en vanaf de dijk. De vrijwaringszone voor de molenbiotop valt niet binnen het plangebied.



V.l.n.r.: karakteristieke bebouwing in kleinschalig centrum; groene geleedingszone tussen de verschillende kernen; openheid vanaf de dijk; aansluitpunten aanwezig in bestaande woonwijken voor uitbreiding (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw

De voor- en naoorlogse bebouwing van Alphen is ten noordwesten van de historische kern gelegen. De buurt wordt begrensd door de historische bebouwing van de Kerkdijk, de Kerkstraat en de Dijkgraaf de Leeuwweg. De wijk is rechthoekig verkaveld en bestaat uit twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. Opvallend element is de meander van de Maas in het noorden die de rand vormt van de wijk. De bebouwing bestaat uit twee lagen met zadeldak en is opgetrokken in roodbruine baksteen.

Introverte woningbouw

Alphen is naar het westen toe uitgebreid met een introverte woonbuurt. De buurt ligt ten westen van de Heuvelstraat en vormt de rand van de dorpskern. De buurt heeft een organisch opgezette structuur en bestaat uit zowel rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen als vrijstaande woningen. De woningen zijn zodanig georiënteerd, dat de rand van de kern gevormd wordt door privé-achtertuinten. De woningen zijn opgetrokken uit twee bouwlagen met veelal een asymmetrisch zadeldak. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel voor deze bouwperiode.

Recente planmatige woningbouw en nieuwbouw

Alphen is in het noordwesten uitgebreid met een kleinschalige buurt. Deze bestaat uit twee woonstraten haaks op de Dijkgraaf de Leeuwweg. Langs de Dijkgraaf de Leeuwweg zijn, in aansluiting op de bebouwing aan de overkant, een aantal vrijstaande woningen gerealiseerd. De mogelijkheid is open gehouden om verder uit te breiden. De zuidelijkere woonstraat heeft een hogere bebouwingsdichtheid dan de noordelijke. Hier staan kleinschalige, geschakelde woningen. De overige bebouwing bestaat uit geschakelde woningen en rijwoningen van twee bouwlagen met een zadeldak in de langsrichting. De gevels zijn opgetrokken in gele en roodbruine baksteen.

Individuele woningbouw

De individuele woningbouw is gecentreerd rondom de Middendam. Individuele woningbouw is halverwege de 20^e eeuw toegenomen door verbeterde economische vooruitzichten en gegroeide kwaliteits-behoefte bij burgers.

Recente ontwikkelingen

Valksestraat 9a

Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke rand van Alpen. Het erf is in gebruik als woonerf, terwijl het een agrarische bestemming heeft. Het voorerf, waarop recentelijk een woning is gerealiseerd, heeft al wel een woonbestemming. Middels het bestemmingsplan 'Alphen, Valksestraat 9a' is de bestemming die op het achtererf van de woning aan de Valksestraat 9a ligt, planologisch-juridisch gelijk gesteld met het gebruik van de grond.

Valksestraat

Binnen de gemeente West Maas en Waal is behoefte aan seniorenwoningen. In Alphen ligt een gebied aan de Valksestraat en Driehuizenstraat dat wordt geherstructureerd aangezien de bestaande woningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Aan de Valksestraat worden 16 seniorenwoningen mogelijk gemaakt.

Lindenlaan fase 1 en fase 1b

De woningbouwlocatie Lindenlaan bevindt zich aan de noordwestzijde van Alphen. De ontsluiting van het gehele plangebied vindt plaats door de aanleg van enkele ringvormige woonstraten, waarop de woningen zijn georiënteerd. Met de ontwikkeling van de locatie kan een zorgvuldige overgang van de kern naar het buitengebied worden gerealiseerd. De dalende woningbehoefte heeft ertoe geleid dat de gemeente de potentiële woningbouwlocaties opnieuw heeft beoordeeld. Hierdoor is onder andere fase 1b van de Lindenlaan komen te vervallen. Dit deel van de Lindenlaan heeft de agrarische bestemming teruggekregen.

2.1.3 *Wegenstructuur*

Belangrijke straten in Alphen zijn de Dijkgraaf de Leeuwweg, de Molenstraat en de Kerkdijk/Greffelingsedijk. Dit zijn allemaal noord-zuidlopende wegen. Deze wegen vormen samen met de Kerkstraat en de Lindenlaan de hoofdwegenstructuur van Alphen. De Heuvelstraat en de Greffelingsedijk vormen de belangrijkste ontsluiting tussen de dorpskern en de Van Heemstraweg (N322) en de Nieuwe Weg (verbindingsweg tussen N322 en N626). Voor de gehele kern Alphen geldt een 30 km/h regime.

2.1.4 *Groen- en waterstructuur*

De gemeente West Maas en Waal ligt in het rivierenlandschap tussen de rivieren de Maas en de Waal. Het landschap rondom Alphen is gevormd door deze rivieren. Nu nog bepalen brede uiterwaarden met rietvelden en griendhout het beeld, afgewisseld door smalle oeverwallen grenzend aan steile dijken. Rondom de kern liggen akkercomplexen en graslanden. Het groen in Alphen beperkt zich in hoofdzaak tot kleine plantsoenen, bomenrijen langs de wegen, sloten en het groen op de privéterreinen.

Vanuit de kernranden is het aangrenzende buitengebied goed waarneembaar. Tussen de woningen die liggen aan de Dijkgraaf de Leeuwweg en de Schutstraat ligt een watergang die ter hoogte van de Greffelingsestraat uitmondt in een waterpartij. De watergang draagt bij aan de groene karakteristiek van het gebied. Daarnaast heeft de waterpartij een recreatieve functie als visvijver.

2.2 Functionele voorzieningenstructuur

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Alphen is in hoofdzaak te typeren als een woongebied waarbinnen verschillende niet-woonfuncties voorkomen.

2.2.1 Commerciële voorzieningen

Alphen kent verschillende commerciële voorzieningen die verspreid liggen over de kern.

Naam bedrijf	Adres	Type voorziening
't oude ambacht-tin	Greffelingsestraat 25	Tingieterij met winkel
Ons winkeltje	Kerkstraat 9A	Drogisterij
Gerrit Pasman	Kerkstraat 9B	Supermarkt
Boeijen	Schoolstraat 1	Bakkerij

2.2.2 Dienstverlening

In Alphen zijn op kleine schaal dienstverlenende bedrijven aanwezig. Naast de bedrijven die opgenomen zijn in de navolgende tabel komen enkele aan huis gebonden beroepen voor.

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf
Administratiekantoor Post	Filipsstraat 18	Administratiekantoor
Rabobank	Hoek Driehuizenstraat- Kerkstraat	Pinautomaat
Verreijt	Kerkdijk 8	Fysiotherapie en haptotherapie
Leon Boeijen Holding B.V.	Dijkgraaf de Leeuwweg 14	Uitleenbureau
Calvin Consultancy	Schoolstraat 17	IT- en juridisch adviesbureau

2.2.3 *Maatschappelijke voorzieningen*

In Alphen komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor zoals kerkgebouwen, een dorps huis en een basisschool.

Naam voorziening	Adres	Type voorziening
A.T.C.	Greffelingsestraat 7	Tenniscomplex
R.K. Parochie St. Lambertus	Kerkstraat 3	Thomashuis
R.K. Parochie St. Lambertus	Kerkstraat 5	Kerkgebouw
Ned. Hervormde kerk	Schoolstraat 3	Kerkgebouw
Dorps huis de Hucht	Schoolstraat 4	Buurt- en clubhuizen
Ouderen centrum Edohof	Schoolstraat 7	Ouderen voorziening
R.K. Mariënhof	Schoolstraat 9	Basisschool
De Brouwertjes	Schoolstraat 4a	Peuterspeelzaal

2.2.4 *Horeca*

In Alphen ligt één horecavestiging, namelijk café /restaurant De Alph aan de Kerkstraat 28.

2.2.5 *Bedrijven*

In Alphen zijn enkele kleinschalige bedrijven gevestigd. Deze bedrijven liggen voornamelijk aan de noordzijde van de kern. Daarnaast kent Alphen een eigen bedrijventerrein aan de Dijkgraaf de Leeuwweg. Dit bedrijventerrein valt buiten het onderhavige plangebied, maar wordt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' geactualiseerd.

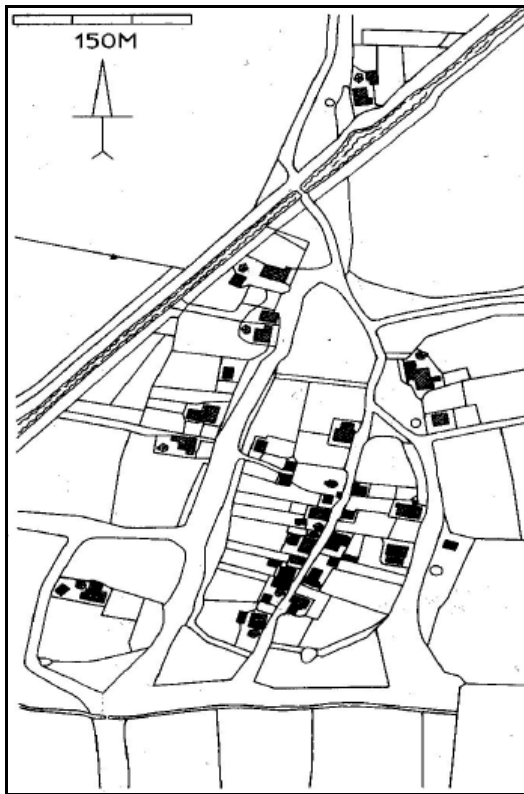
Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf
T.v.o. motoren	't Gement 43	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen
van Hoogstraten	Greffelingsestraat 25A	Autobedrijf
Hervico	Dijkgraaf de Leeuwweg 4A	Handelsonderneming
van Mook	Dijkgraaf de Leeuwweg 8	Autobedrijf
Motor Paint	Greffelingsestraat 29	Autospuitinrichting
Machinale Houtbewerking M. Derks	Heuvelstraat 26	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlecht
HW VW tuning	Kerkstraat 13	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen

3 Altforst

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De dorpen in het rivierengebied tussen Maas en Waal zijn aanvankelijk op natuurlijke hoogten in het landschap gebouwd. Het dorp Altforst is oorspronkelijk een bosontginning. Het dorp lag laag en moest steeds opgehoogd worden om de overstromingen tegen te gaan. Altforst ontstond op drie dorpsheuvels die van elkaar gescheiden werden door een lager gelegen gebied waaruit materiaal opgegraven werd voor de ophogingen. Op één van de heuvels rondom de Kerkstraat ontwikkelde het dorp zich verder.

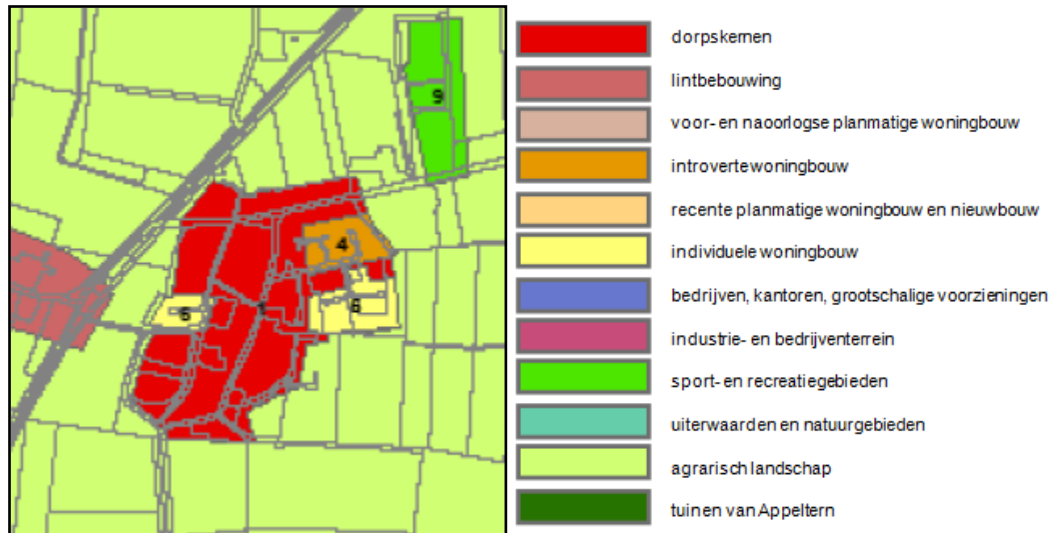


Altforst omstreeks 1820 (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

3.1.2 *Bebouwingsstructuren en –typologieën*

In de welstandsnota is de gemeente West Maas en Waal, waaronder de kern Altforst, verdeeld in een aantal deelgebieden. Binnen de bebouwde kom van Altforst zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- dorpskernen;
- voor- en naoorlogse planmatige woningbouw;
- introverte woningbouw;
- individuele woningbouw.



Uitsnede dorpskom Altforst (bron: Welstandsnota 2012)

Dorpskernen

De historische structuur van Altforst wordt bepaald door de in noordzuidrichting lopende Kerkstraat. Het dorp doet zeer groen aan door de laanbeplanting en de vele groenvoorzieningen. Beeldbepalend voor het dorp is de begrenzing van deze dorpsheuvel rondom de Kerkstraat, met de karakteristieke historische bebouwing, waaronder de twee kerken. De openheid tussen de kern en de Wetering en het Kerkepad zijn waardevolle elementen, evenals de historische boerderij aan de Midden Heuvelstraat op een apart los van het dorp opgehoogd perceel. De openheid wordt aan de zuidzijde afgewisseld door enkele boomgaarden. De bebouwing is gesitueerd langs de hoofdwegen en is daar ook op georiënteerd. De meeste panden hebben een redelijk grote voortuin, waardoor de groene uitstraling van het dorp verder wordt versterkt. De bebouwing bestaat uit een aantal beeldbepalende panden, zoals de T-boerderij aan het einde van de Kerkstraat, de kerken en het dorps huis 'De Uithof'. De bebouwing is opgetrokken in één of twee lagen met verschillende kapvormen, zowel in de langsrichting als de dwarsrichting. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en er zijn sobere geveldetailleringen toegepast. Bij de historische boerderijen zijn voornamelijk gestuukte gevels toegepast.



V.l.n.r.: waardevolle openheid vanaf de Wetering; verhoogde ligging oude dorpskern; zicht op de kern vanuit het westen; de karakteristieke Kerkstraat (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw

Het uitbreidingsgebied voor woningbouw in Altforst is voornamelijk gelegen tussen de oude structuren. Aan de Heppertsestraat, Kerkdwarsstraat, Torsdam en Midden Heuvelstraat liggen kleine woongebieden uit verschillende perioden en hebben er verdichtingen van de linten plaatsgevonden. De nieuwe woongebieden hebben een ruime opzet. De stedenbouwkundige structuren zijn een directe afgeleide van de landschappelijke ondergrond. De naoorlogse bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen van twee bouwlagen met kap en zijn hierbij gespiegeld ten opzichte van elkaar. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en sluit aan bij de karakteristieke bebouwing aan de Kerkstraat.

Introverte woningbouw

De introverte woonbebouwing in Altforst beperkt zich tot twee straten in het noordoosten van de kern. De buurt doet semiopenbaar aan door het naar binnen gekeerde karakter en de beperkte omvang van het openbare gebiedje. De bebouwing is gesitueerd rond een groenvoorziening en bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kapwoningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap en zijn hierbij gespiegeld ten opzichte van elkaar. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel.

Individuele woningbouw

De individuele woningbouw is gecentreerd rondom De Leght (ten westen van de Torsdam) aan de westzijde van de kern en rondom de Boonakker aan de oostzijde van de kern. Individuele woningbouw is halverwege de 20^e eeuw toegenomen door verbeterde economische vooruitzichten en gegroeide kwaliteits-behoefte bij burgers.

Recente ontwikkelingen

Kerkstraat 7

Door de eigenaar/bewoner van het perceel Kerkstraat 7 is een splitsingsverzoek ingediend om de bestaande woonsituatie planologisch vast te leggen. Dit is in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Kerkstraat

Op het perceel behorende bij het adres Kerkstraat 17 worden 9 woningen ontwikkeld. Tussen de Kerkstraat 15 en 17 worden 2 twee-onder-één-kapwoningen in de heersende rooilijn geplaatst. Aan de Torsdam wordt voorzien in 3 vrijstaande woningen. Aan het pad 't Gangske worden 4 rijwoningen gerealiseerd.

3.1.3 *Wegenstructuur*

Belangrijke straten in Altforst zijn de Kerkstraat en de Heppertsestraat. De Heppertsestraat loopt aan de noordzijde van de kern in oost-westrichting. Deze weg vormt vanuit het oosten de toegangsweg naar de kern vanaf de N329. Haaks op de Heppertsestraat loopt in noord-zuidrichting de Kerkstraat. Vanuit de Kerkstraat en de Heppertsestraat zijn de verschillende woonbuurten te bereiken.

3.1.4 *Groen- en waterstructuur*

De gemeente West Maas en Waal ligt in het rivierenlandschap tussen de rivieren de Maas en Waal. Het landschap rondom Altforst is gevormd door de rivieren. Nu nog bepalen brede uiterwaarden met rietvelden en griendhout het beeld, afgewisseld door smalle oeverwallen grenzend aan steile dijken. Rondom de kern liggen akkercomplexen en graslanden. Het groen beperkt zich in hoofdzaak tot kleine plantsoenen, bomenrijen langs de wegen, sloten en het groen op de privéterreinen. Vanuit de kernranden is het aangrenzende buitengebied goed waarneembaar.

3.2 *Functionele voorzieningenstructuur*

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Altforst is in hoofdzaak te typeren als een woongebied waarbinnen verschillende commerciële voorzieningen en niet-woonfuncties voorkomen.

3.2.1 *Commerciële voorzieningen*

In Altforst is er geen aanbod meer in de dagelijkse (bijv. supermarkt, bakker) en de niet-dagelijkse (bijv. winkel in huishoudelijke artikelen) sector.

3.2.2 Dienstverlening

In Altforst zijn tevens geen dienstverlenende bedrijven gevestigd. Wel bestaan er enkele aan huis gebonden beroepen.

3.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

In Altforst komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor zoals twee kerkgebouwen, een dorps huis en een basisschool.

Naam voorziening	Adres	Type voorziening
R.K. kerk	Kerkstraat 8	Kerkgebouw
Dorps huis de Uithof	Kerkstraat 12	Dorps huis
Nederlands-hervormde kerk	Kerkstraat 21	Kerkgebouw
Basisschool De Tweestroom	Kerkstraat 27	School

3.2.4 Horeca

In Altforst is geen horecavoorziening aanwezig. Wel vinden er in dorps huis 'De Uithof' horeca-activiteiten plaats.

3.2.5 Bedrijven

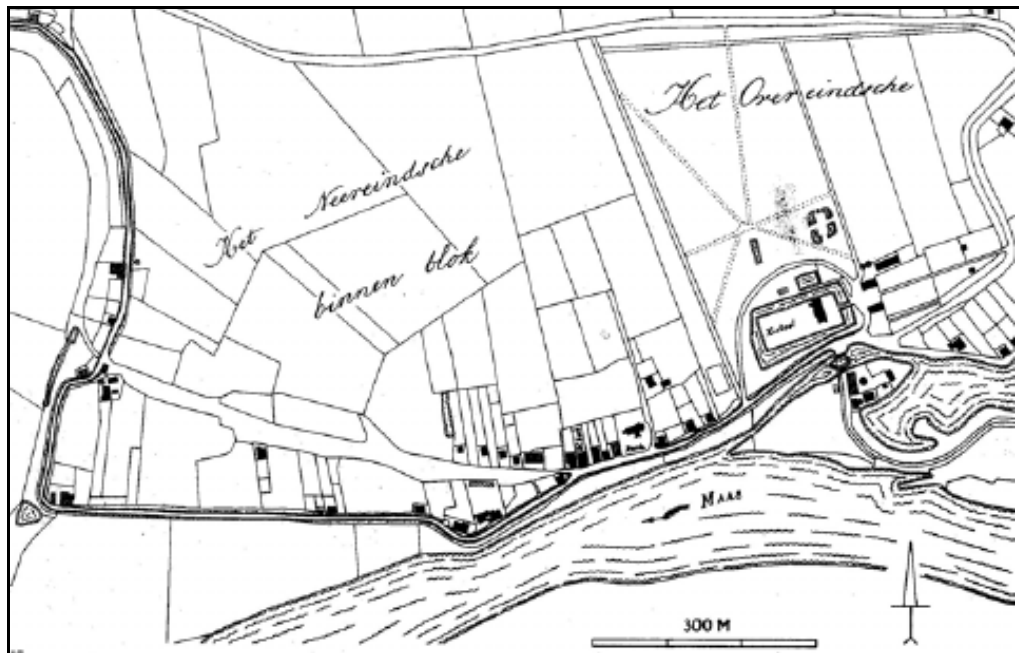
In Altforst zijn geen industriële en ambachtelijke bedrijven gevestigd.

4 Appeltern

4.1 Ruimtelijke structuur

4.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De dorpen in het rivierengebied tussen Maas en Waal zijn aanvankelijk op natuurlijke hoogten in het landschap gebouwd. Het dorp Appeltern is oorspronkelijk een bosontginning. Het dorp lag laag en moest steeds opgehoogd worden om de overstromingen tegen te gaan. Appeltern is gevormd door de directe ligging aan de Maas. De ontwikkeling vond plaats op de oeverwal, waarbij de hervormde kerk en de kasteelplaats de oudste delen van het dorp zijn.

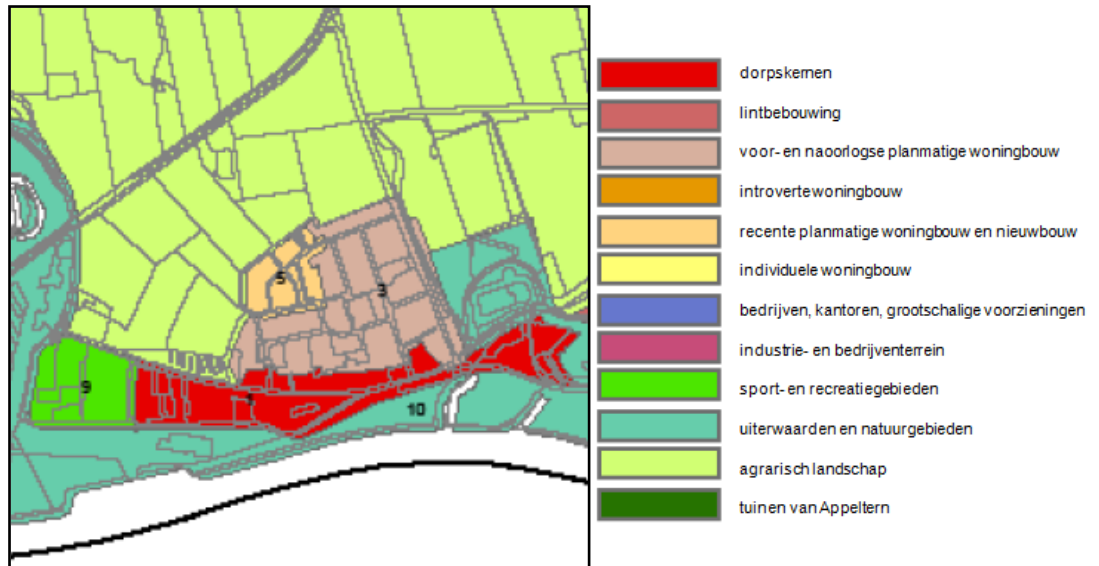


Appeltern omstreeks 1820

4.1.2 *Bebouwingsstructuren en –typologieën*

In de welstandsnota is de gemeente West Maas en Waal, waaronder de kern Appeltern verdeeld in een aantal deelgebieden. Binnen de bebouwde kom van Appeltern zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- dorpskernen;
- voor- en naoorlogse planmatige woningbouw;
- recente planmatige woningbouw en nieuwbouw;
- uiterwaarden en natuurgebieden (valt niet binnen plangebied);
- sport- en recreatiegebieden (valt niet binnen plangebied).



Uitsnede dorpskom Appeltern (bron: Welstandsnota 2012)

Dorpskernen

Het dorp Appeltern heeft zich ontwikkeld op de oeverwal aan de Maas. De oudste delen van de kern zijn de hervormde kerk en de kasteelplaats. Het oostelijk deel van Appeltern heeft een geheel ander karakter dan het westelijk deel door vroegere dijkdoorbraken. De kasteelplaats vormt de scheiding tussen de twee delen. Het westelijke deel van de kern wordt gevormd door historische lintbebouwing langs de Kerkstraat en de Maasdijk. Deze dijk maakt door het vroegere verloop van de Maas een knik in noordelijke richting. Het hoogteverschil is duidelijk waarneembaar. Langs deze dijk staan de twee kerken van het dorp. Hierbij is de Rooms-katholieke kerk op dijkniveau gesitueerd en de Nederlands-hervormde kerk aan de voet van de dijk.



Dijkbebouwing Maasdijk R.K. kerk (links) en de Ned-hervormde kerk (rechts, bron: Google Earth)

Het oostelijk deel van het dorp heeft een groen karakter door het landgoed rond het voormalige kasteel van Appeltern. Daarnaast zijn hier nog een aantal karakteristieke boerderijen aanwezig en het Stoomgemaal de Tuut. In combinatie met het water geeft dit deel een bijzonder karakter aan het dorp. De bebouwing in de kern bestaat voornamelijk uit vrijstaande panden, waarvan sommige horecagelegenheden en dienstverlenende functies herbergen. De woningen zijn overwegend opgebouwd uit één bouwlaag met een zadeldak, met of zonder wolfseinden, of een mansardekap in de langsrichting. De daken zijn gedekt met donkere pannen of riet.

De overige bebouwing is grootschaliger en bestaat veelal uit twee lagen met zadeldak of mansardekap. De bebouwing is voornamelijk opgetrokken in lichte baksteen, waarbij er tevens gebruik gemaakt wordt van donker geschilderd hout in de gevel en baksteen in aardetinten. Net achter de bebouwing van de Kerkstraat bevinden zich een aantal groenvoorzieningen, die zorgen voor openheid en die het dorpskarakter ondersteunen.



V.l.n.r.: landgoed Appelteren (voormalig kasteel); de karakteristieke Maasdijk; stoomgemaal De Tuut; zicht op Appelteren vanaf de Noord-Zuid (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw

Appelteren is in noordwestelijke richting gegroeid. Deze wijk, die geconcentreerd is rondom de Burgemeester Hillenaarstraat, is rechthoekig verkaveld en bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kapwoningen in een rechte rooilijn. Vanuit deze wijk zijn zichtrelaties mogelijk met het buitengebied. Er grenzen voornamelijk achterkanten aan het landschap. Door de bijbehorende bijgebouwen ontstaat een wat rommelig beeld. De bebouwing bestaat uit twee lagen met een oranje zadeldak en is opgetrokken in roodbruine baksteen. Opvallend zijn de lijsten boven de deuren en het metselwerk rond de deuren en ramen.

Recente en planmatige woningbouw en nieuwbouw

Alphen is in het noordwesten uitgebreid met een kleinschalige buurt. Deze bestaat uit twee woonstraten haaks op de Dijkgraaf de Leeuwweg. Langs de Dijkgraaf de Leeuwweg zijn, in aansluiting op de bebouwing aan de overkant, een aantal vrijstaande woningen gerealiseerd. De mogelijkheid om verder uit te breiden is open gehouden. De zuidelijkere woonstraat heeft een hogere bebouwingsdichtheid dan de noordelijke. Hier staan kleinschalige, geschakelde woningen. De overige bebouwing bestaat uit geschakelde woningen en rijwoningen van twee bouwlagen met een zadeldak in de langsrichting. De gevels zijn opgetrokken in gele en roodbruine baksteen

Recente ontwikkelingen

Van der Capellenstraat

Deze inbreidingslocatie ligt centraal in Appeltern en grenst aan de supermarkt, het parkeerterrein daarbij en de kerk. De woonlocatie wordt gekenmerkt door het landelijk wonen. Vanwege de centrale ligging nabij de dorpsvoorzieningen is de locatie uitermate geschikt voor ouderenwoningen. Het terrein biedt ruimte aan 18 woningen, in de categorieën vrijstaand, twee-aaneen, rij en patio-woningen. De openbare ruimte achter de supermarkt en de kerk worden heringericht en beter betrokken bij de rest van het dorp. De locatie is inmiddels in aanbouw.

Graaf van Rechterenstraat

In de dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor autobedrijf Mulders om gewenste gevelaanpassing te realiseren. Hiertoe is het bestaande bouwvlak vergroot. Voorts is de aan de achterzijde het bestemmingsvlak vergoot, dit in overeenstemming met de kadastrale situatie.



Woonomgeving bij de locatie Van der Capellenstraat

4.1.3 Wegenstructuur

De belangrijke straten in Appeltern zijn de Maasdijk, Kerkstraat en de Van Rechterenstraat. De Maasdijk en Kerkstraat liggen aan de zuidrand van Appeltern. Ter hoogte van de R.K. kerk loopt de Maasdijk over in de Kerkstraat en vormt zo de doorgaande route. De Van Rechterenstraat loopt in noord-zuidrichting langs de oostrand en vormt de toegangsweg tot de kern vanuit de noordelijke richting. Voor de gehele kern Appeltern geldt een 30 km/h regime.

4.1.4 Groen- en waterstructuur

De gemeente West Maas en Waal ligt in het rivierenlandschap tussen de rivieren de Maas en Waal. Het landschap rondom Appeltern is gevormd door de rivieren. Nu nog bepalen brede uiterwaarden met rietvelden en griendhout het beeld, afgewisseld door smalle oeverwallen grenzend aan steile dijken. Rondom de kern liggen akkercomplexen en graslanden. Het groen beperkt zich in hoofdzaak tot kleine plantsoenen, bomenrijen langs de wegen, sloten en het groen op de privéterreinen. Vanuit de kernranden is het aangrenzende buitengebied goed waarneembaar.

4.2 Functionele voorzieningenstructuur

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Appeltern is in hoofdzaak te typeren als een woongebied waarbinnen verschillende commerciële voorzieningen en niet-woon functies voorkomen. In deze paragraaf wordt tevens ingegaan op de in het plangebied aanwezige rioolpersleiding.

4.2.1 Commerciële voorzieningen

In Appeltern zijn twee winkels aanwezig. Aan de Van der Capellenstraat 9 is de Troefmarkt (supermarkt) gevestigd en aan de Maasdijk 20 ligt Brocante 't Schooltje (verkoop tweedehands goederen).

4.2.2 Dienstverlening

In Appeltern zijn geen dienstverlenende bedrijven gevestigd. Wel komen er enkele kleine aan huis gebonden beroepen voor.

4.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

In Appeltern komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor zoals twee kerkgebouwen, een dorps huis, een jeugdhonk en twee basisscholen.

Naam voorziening	Adres	Type voorziening
Nederlands-hervormde kerk	Maasdijk 16	Kerkgebouw
Rooms-katholieke kerk	Maasdijk 24	Kerkgebouw
't Jeugdhonk	Maasdijk 32A	Buurt- en clubhuis
P.C. Gravin van Rechterenschool	Spitsestraat 8	Basisschool
R.K. basisschool 'De kleine kern'	Gentenhof 8	Basisschool
Gymzaal	Van der Capellenstraat 25	Sportvoorziening

4.2.4 Horeca

Aan de Maasdijk 12 ligt het pannenkoekenhuis 't Sprookjeshof. Buiten het plangebied liggen bij recreatiegebied 'Gouden Ham' enkele andere horecavoorzieningen. Datzelfde geldt voor dorps huis De Schuur.

4.2.5 Bedrijven

Verspreid over Appeltern zijn enkele kleine ambachtelijke bedrijven gevestigd.

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf
Mulders	Van Rechterenstraat 6	Handel in en reparatie van auto's en motoren, met wasstraat en benzinstation zonder lpg-installatie
Van Elk en Zuylen	Van der Capellenstraat 1	Technisch installatiebedrijf
Zeilmakerij Jansen	Kerkstraat 9A	Zeilmakerij

5 Beneden-Leeuwen

5.1 Ruimtelijke structuur

5.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Beneden-Leeuwen is ontstaan op de hogere gronden in het rivierengebied. In de 10^e eeuw werden de eerste doelbewuste waterkeringsmaatregelen genomen door middel van de aanleg van “sywinden” (kaden dwars op de stroomrichting). Na de aanleg van de dijk, evenwijdig aan de rivier, werd bewoning mogelijk. Beneden-Leeuwen is feitelijk de zelfstandig geworden westelijke helft van het kerspel Leeuwen (Benedeneind), dat omstreeks 1900 een volledig onafhankelijke positie innam. Deze zelfstandige positie leidde tot een opmerkelijke groei.

Rond 1800 kenden de belangrijkste oost-west-assen, waaraan gewoond werd, een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. Dit betroffen de Koningstraat (nu grotendeels de Van Heemstraweg), de Zandstraat en de Waalbandijk. Min of meer haaks op deze wegen zijn de Brouwerstraat-Korte Brouwerstraat, Beatrixstraat, Dijkstraat, Zijveld en Het Zand ontwikkeld. Deze straten sneden de brede oeverwal in grote kwadranten. Dit is goed terug te zien in het hedendaagse stratenpatroon van de kern. Sinds de opmerkelijke bebouwingsgroei, door de zelfstandige positie van Beneden-Leeuwen, is het oorspronkelijke blokkenpatroon niet meer goed waarneembaar. Het oude agrarische karakter is hierdoor grotendeels uit het gebied verdwenen. De Zandstraat heeft haar functie als hoofdstraat behouden. Alleen de verkeersfunctie is overgenomen door de Van Heemstraweg.

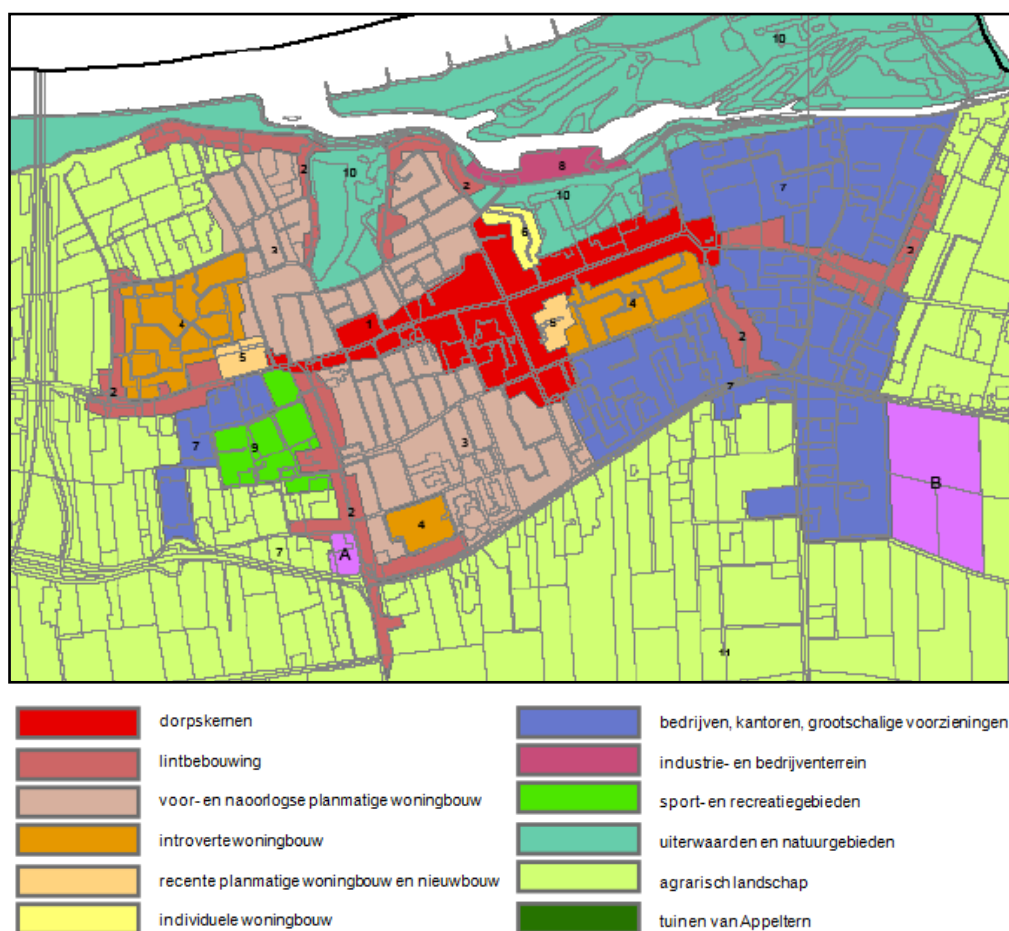


Beneden-Leeuwen omstreeks 1820

5.1.2 **Bebouwingsstructuren en –typologieën**

In de welstandsnota is de gemeente West Maas en Waal, waaronder de kern Beneden-Leeuwen verdeeld in een aantal deelgebieden. Binnen de bebouwde kom van Boven-Leeuwen zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- dorpskernen;
- lintbebouwing;
- voor- en naoorlogse planmatige woningbouw;
- introverte woningbouw;
- recente planmatige woningbouw en nieuwbouw;
- individuele woningbouw;
- uiterwaarden en natuurgebieden;
- sport- en recreatiegebieden.



Uitsnede dorpskom Beneden-Leeuwen (bron: Welstandsnota)

Dorpskernen

Kenmerkend voor de dorpskern zijn, naast de beeldbepalende panden, de wielen met het groen daaromheen. Door deze gebieden is een zichtrelatie aanwezig vanuit de kern naar de dijk. Aan deze dijk is een aantal karakteristiek dijkwoningen gelegen en vanaf de dijk is een deel van de kern zichtbaar. Het wiel in Beneden-Leeuwen dateert nog van voor de bekadingen en is dan ook geen dijkdoorbraak maar een oeverwal-doorbraak. Doordat de meeste van de op deze wijze ontstane wielen weer gedempt zijn, heeft dit wiel een grote cultuurhistorische waarde.

De nabij gelegen Prins Willem Alexanderbrug is, vooral vanaf de dijk, een beeldbepalend element voor Beneden-Leeuwen.



Het wiel in Beneden-Leeuwen; de Prins Willem Alexanderbrug (bron: Google Earth)

De molen “De Wielewaal”, de Rooms-katholieke kerk Alphonsus de Liguori, het voormalige gemeentehuis en enkele T-boerderijen en villa’s hebben een belangrijke rol als beeldbepalende waardevolle elementen. De bebouwing rond het centrum van de kern vormt een bijna gesloten gevelwand, verder naar de randen van Beneden-Leeuwen neemt de bebouwingsintensiteit af. Hier staan vooral vrijstaande panden op grote groene kavels. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met voornamelijk een zeldak of mansardekap, platte daken komen ook voor.



R.K. kerk Alphonsus de Liguori; molen ‘De Wielewaal’; voormalig gemeentehuis (bron: Google Earth)

Lintbebouwing

De lintbebouwing is geconcentreerd rondom de Zandstraat. Het materiaal- en kleurgebruik is aan de Zandstraat zeer divers. De geveldetaileringen van de beeldbepalende karakteristieke panden zijn dat ook.



Karakteristieke bebouwing aan de Zandstraat; dijkwoningen aan de Waalbandijk (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw

De twee voor- en naoorlogse wijken in Beneden-Leeuwen zijn aan de westzijde aan weerszijden van de dorpskern gesitueerd. De noordelijke wijk ligt rondom een wiel gesitueerd en de zuidelijke wijk ligt tussen de kern en de Van Heemstraweg. Beide gebieden zijn overwegend orthogonaal verkaveld met het traditionele bouwblok. In het noorden langs de Waalbandijk volgt de verkaveling meer het landschappelijke patroon. Hier is tevens vrijstaande bebouwing in zeer wisselende oriëntatie toegepast op ruime kavels. De overige bebouwing bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De panden bestaan uit één of twee lagen met zadeldak in de langsrichting. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel, met overwegend baksteen in roodbruine en overige aardetinten, oranje- en donkerbruine en -grijze dakpannen.

Introverte woningbouw

In het noordwesten van Beneden-Leeuwen is een grootschalige uitbreiding gerealiseerd, De Ret. Deze uitbreiding heeft een naar binnen gekeerd karakter door de taludranding van de Prins Willem Alexanderweg, de Waalbandijk en door de gesloten bebouwing in het zuidoostelijke deel van de wijk, aan de Zandstraat en 't Zand. De wijk is opgezet middels een lusstructuur met een open rechthoekige verkaveling en bestaat uit een structurerende groenvoorziening langs de ontsluitingsweg en de Zandstraat. Kenmerkend is de inpassing van de agrarische bedrijven langs de Retstraat. De overige twee woonbuurten zijn kleinschaliger en zijn in het zuiden en westen ge-positioneerd. De woonbuurten hebben een organisch vormgegeven structuur en bestaan voornamelijk uit rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De buurten zijn allebei zeer groen ingericht.

Recente planmatige woningbouw en nieuwbouw

Aan de westzijde van Beneden-Leeuwen is een inbreiding gerealiseerd in de woonwijk De Ret. De woningen aan de Zandstraat zijn vrijstaand, daarachter staan zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen als geschakelde rijwoningen. De woningen aansluitend op de bestaande bebouwing van De Ret vormen qua architectuur onderling één geheel. Ze zijn twee bouwlagen hoog en hebben een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels zijn opgetrokken in lichtbruine baksteen. De vrijstaande woningen aan de Zandstraat zijn qua architectuur afgestemd op de bestaande bebouwing. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak loodrecht op de weg of een tent- of schilddak. Ondanks dat er verscheidenheid te zien is, sluiten de woningen qua hoofdvorm en materiaalgebruik op elkaar aan. De woningen zijn opgetrokken in roodbruine baksteen. De overige recente planmatige bebouwing is ten oosten van de Beatrixstraat gelegen, het plan de Fruithof. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en appartementen. Ze zijn opgetrokken in moderne architectuur, in roodbruine baksteen met hout en veel glas.

Individuele woningbouw

De individuele woningbouw is gelegen aan de Johanna van Beekstraat. Individuele woningbouw is halverwege de 20^e eeuw toegenomen door verbeterde economische vooruitzichten en gegroeide kwaliteits-behoefte bij burgers. De openbare ruimte kenmerkt zich door ruime, eenvoudig ingerichte straatprofielen met een groene uitstraling, mede door de groene privé-tuinen. Er is overwegend een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé aanwezig.

Uiterwaarden en natuurgebieden

De uiterwaarden en natuurgebieden van Beneden-Leeuwen zijn geconcentreerd rondom de 2 wielen en langs de Waal.

Sport- en recreatiegebieden

Ten zuidwesten van Beneden-Leeuwen is sportpark 'Het Zijvond' gelegen. Op dit sportpark zijn onder andere een voetbalvereniging en een tennisvereniging gevestigd.

Recente ontwikkelingen

Leliestraat

Op deze locatie stond de gymzaal behorende bij het Pax Christi-college. Deze gymzaal is geamoveerd en herbouwd op het terrein van de school. Hiermee is de locatie vrijgekomen voor woningbouw. In de directe omgeving bevinden zich maatschappelijke voorzieningen en eengezinswoningen. De woningbouwlocatie maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie Leliestraat en omgeving die momenteel wordt ontwikkeld. Het woonmilieu wordt getypeerd door centrum dorps wonen en op de locatie is een mix van woningtypen mogelijk. De locatie biedt ruimte aan circa 15 woningen. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Zonnebloemstraat en/of de Leliestraat.

Waalbandijk 109

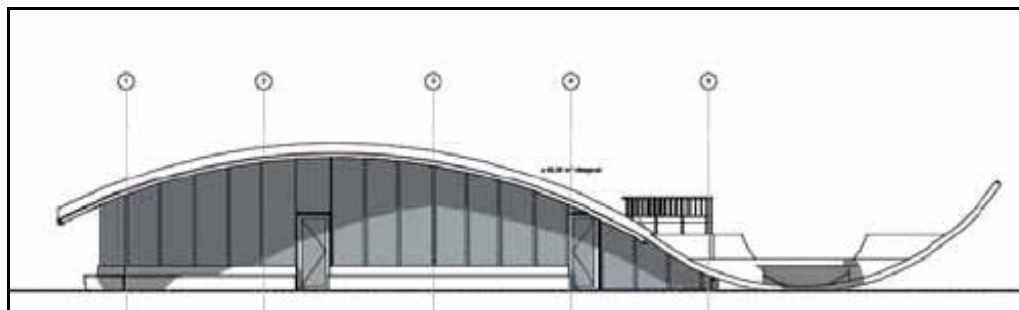
Aan de Waalbandijk 109 worden de agrarische activiteiten in zijn geheel beëindigd. Na de sloop van de aanwezige bebouwing krijgt het perceel een woonbestemming. Op het perceel wordt één vrijstaande woning en één woongebouw (met twee woon-eenheden) gebouwd.

Den Akker

In het bestaande lint tussen nummers 2b en 4 wordt 1 vrijstaande woning gerealiseerd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Van Heemstraweg Skaten en Snacken

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een cafetaria gecombineerd met speel-mogelijkheden in de vorm van een skatebaan en klimwand planologisch mogelijk. Het geldende bestemmingsplan is hiertoe overgenomen. Beide functies zijn op bijzondere en aansprekende wijze gecombineerd in één gebouw.



Aanzicht gebouw noord-oost (bron: Frank Marcus Architecten, bestemmingsplan 'Beneden-Leeuwen, Van Heemstraweg Skaten en Snacken')

Van Heemstraweg 49

Aan de Van Heemstraweg 49 wordt een tuincentrum gerealiseerd.

Park Zijveld

Op de locatie Van Heemstraweg 84 wordt woningbouw mogelijk gemaakt, inclusief de ontsluiting over het perceel vanaf de Zijveld. Het plan omvat de realisatie van 4 (zorggeschikte) twee-onder-één-kapwoningen en een (zorggeschikte) vrijstaande woning. De bestaande woning, eveneens onderdeel van het bestemmingsplan, blijft gehandhaafd.

5.1.3 *Wegenstructuur*

Het ontstaan van de wegenstructuur in Beneden-Leeuwen is enerzijds bepaald door de ligging aan de Waal op de relatief smalle oeverwal. De oost-west georiënteerde wegen lopen parallel aan de rivier. Anderzijds is de wegenstructuur een afgeleide van de historische ontwikkeling. De drager van de wegenstructuur is de Zandstraat, waaraan het dorpscentrum met centrumvoorzieningen is gelegen. Andere structurerende oost-west lopende wegen zijn de Waalbandijk en de Van Heemstraweg. Deze wegen begrenzen de noord- en zuidzijde van Beneden-Leeuwen in ruimtelijke en fysieke zin. Haaks op de Waalbandijk en de Van Heemstraweg lopen de Beatrixstraat en het Zijveld. Op de Van Heemstraweg geldt ter plaatse van het plangebied een maximumsnelheid van 50 km/u. Voor de overige wegen in de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.

Ten zuiden van de kern is de Maas- en Waalweg gerealiseerd. Deze nieuwe weg heeft de functie van de Van Heemstraweg als provinciale weg overgenomen.

5.1.4 *Groen- en waterstructuur*

In Beneden-Leeuwen zijn enkele gebieden aanwezig met waardevol groen en waardevolle beplanting. Met uitzondering van de zijde van de dijk met de Wielen is relatief weinig groen aanwezig. In de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken zijn op de kaart 'ruimtelijke typering' voornoemde gebieden aangeduid. Het waardevolle groen is hoofdzakelijk aanwezig in het noorden van het plangebied aan de Waalbandijk. Daarnaast zijn de gronden rondom de kerk aan de Zandstraat getypeerd als waardevol groen. Naast het waardevol groen zijn ook gebieden of stroken aangewezen als waardevolle beplanting. Opvallend zijn de wielen in het noorden van het plangebied, met het daarbij gelegen groen, die de kern lucht en ruimte geven. Vanuit de kern is door deze gebieden een zichtrelatie met de dijk en de uiterwaarden en de rivier de Waal aanwezig.

Beneden-Leeuwen is gesitueerd op de hoger gelegen oeverwallen, nabij de Waal. Het watersysteem bestaat uit smalle kwel sloten met een afwateringsrichting loodrecht op en parallel aan de rivier. Deze sloten zijn gedeeltelijk droogvallend in het zomerseizoen, wanneer de kweldruk laag is. Tijdens de ontwikkeling van Beneden-Leeuwen zijn de meeste van deze sloten gedempt of beduikerd. Hierdoor is achtereenvolgens het bergend oppervlak, de afvoerende capaciteit en de drainerende werking van het watersysteem afgenomen. De belangrijkste functie van het stedelijk watersysteem is het afvoeren van overtollig grond- en kwelwater in de winter. Daarnaast zijn er overstorten van de riolering die aansluiten op de al dan niet beduikerde watergangen.

In het stedelijk gebied is de afvoer van overtollig grondwater geregeld door A-, B- en C-watergangen. In en nabij het plangebied zijn enkele A-watergangen aanwezig. Naast de A-watergangen zijn in het noorden van het plangebied twee wielen aanwezig. Door de aanwezigheid van deze wielen en de ligging van de kern aan de Waal heeft met name het noorden van de kern Beneden-Leeuwen een waterrijk karakter. In paragraaf 12.5 wordt nader ingegaan op het aspect water.

5.2 Functionele voorzieningenstructuur

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Beneden-Leeuwen is in hoofdzaak te typeren als de hoofdkern van de gemeente voor wat betreft voorzieningen.

5.2.1 Centrumvoorzieningen

De centrumvoorzieningen, horeca en detailhandel bevinden zich hoofdzakelijk aan de Zandstraat, in het centrum van Beneden-Leeuwen. Woonwinkels zijn gelegen bij de Nijverheidsstraat en de Van Heemstraweg. Daarnaast zijn aan de Beatrixstraat en het Zijveld enkele detailhandelvevestigingen aanwezig, waaronder de Lidl. Door de ligging van deze functies is voldoende ruimte voor verkeer en parkeren en meerdere voorzieningen binnen handbereik. De vestigingslocaties van de horecagelegenheden worden in de kern als passend ervaren.

5.2.2 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn op twee locaties geconcentreerd in Beneden-Leeuwen. In het centrum zijn de meeste maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen bevinden zich aan de Pastoor Zijlmansstraat, Beatrixstraat, Rozenstraat en de Pastoor Jansstraat. In en nabij het centrum van Beneden-Leeuwen is verzorgingstehuis St. Elisabeth (Beatrixstraat 20) gelegen. De centrumvoorzieningen zijn voor deze doelgroep binnen loopafstand bereikbaar. Het gemeentehuis is gevestigd aan de Dijkstraat 11. De andere concentratie van maatschappelijke voorzieningen is gevestigd in de omgeving van de Leliestraat. Dit betreffen voor het merendeel functies ten behoeve van het onderwijs.

5.2.3 Bedrijven

In de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen zijn nog enkele bedrijven in een van oorsprong overwegende woonomgeving gevestigd. In de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor gekozen daar waar mogelijk hinderlijke bedrijven, indien mogelijk, zoveel mogelijk te saneren of te verplaatsen en de locaties te benutten voor woningbouw. In voorliggend bestemmingsplan wordt echter de bestaande situatie vastgelegd. Bedrijven in categorie 3.1 of hoger zijn specifiek bestemd. Zie voor nadere uitleg ook paragraaf 11.1.2. De grotere bedrijventerreinen in Beneden-Leeuwen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

5.2.4 Sportvoorzieningen

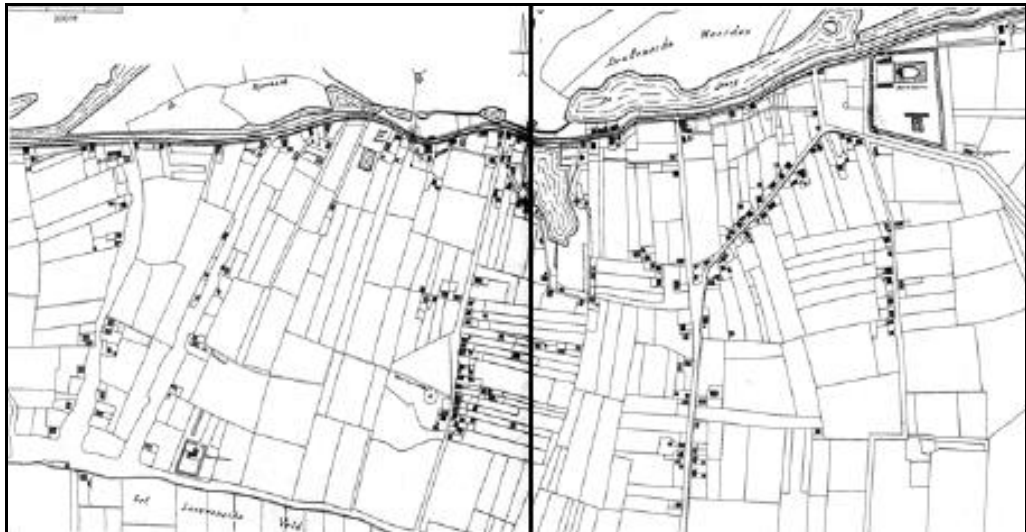
Sportaccommodaties bevinden zich in het zuidwesten van de kern op het sportpark 'Het Zijvond' aan De Peel. In de kern is naast recreatie sprake van extensieve vormen van toerisme, zoals wandel- en fietsroutes langs de dijk en de wielen.

6 Boven-Leeuwen

6.1 Ruimtelijke structuur

6.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De dorpskern Boven-Leeuwen is ontstaan op een brede oeverwal aan de Waal. De structuur van de kern wordt bepaald door lange bebouwingslinten, die steeds verder verdicht zijn door woningbouw. Achter de Hervormde kerk aan de Waalbandijk heeft in het verleden een dijkdoorbraak plaatsgevonden. Het wiel dat nu nog ligt tussen Waalbandijk, Wielpad en Groenewoud, is hier een overblijfsel van en vormt samen met de verspreid liggende monumentale bebouwing een karakteristiek element in de dorpsstructuur. De kern is ontstaan langs het dijklint, de Molenstraat en Florastraat. De Korenbloemstraat en de Willibrordusstraat zijn later tussen beide straten aangelegd, parallel aan de trambaan. Hierdoor heeft de kern zijn karakteristieke rechthoekige opbouw gekregen. Aan deze belangrijkste structuren zijn verschillende woningen en woongebieden gesitueerd.

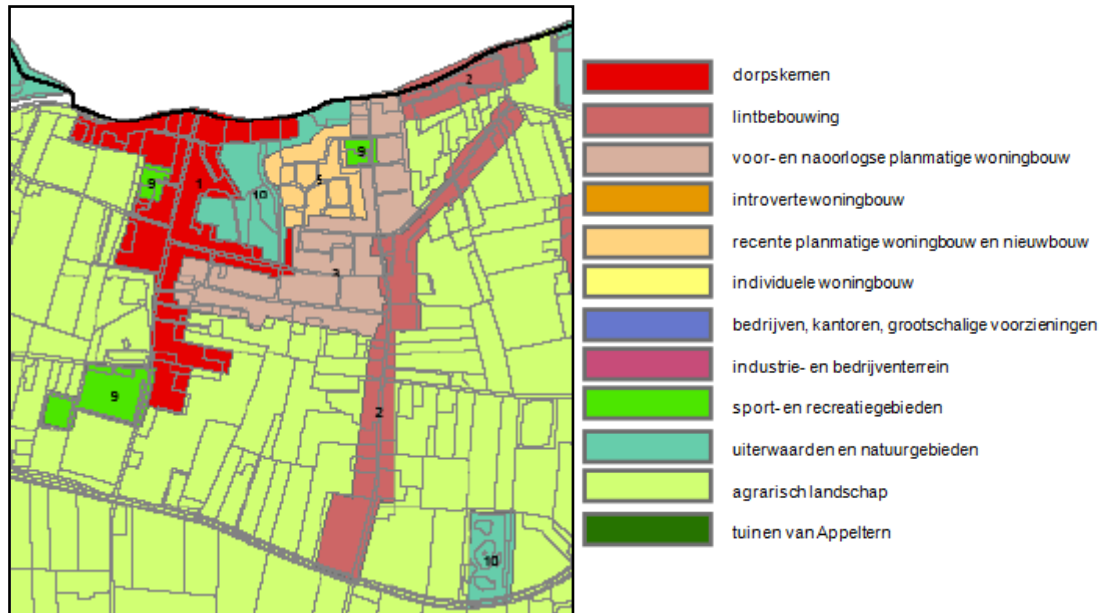


Boven-Leeuwen omstreeks 1820

6.1.2 *Bebouwingsstructuren en –typologieën*

In de welstandsnota is de gemeente West Maas en Waal, waaronder de kern Boven-Leeuwen verdeeld in een aantal deelgebieden. Binnen de bebouwde kom van Boven-Leeuwen zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- dorpskernen;
- lintbebouwing;
- voor- en naoorlogse planmatige woningbouw;
- recente planmatige woningbouw en nieuwbouw;
- sport- en recreatiegebieden;
- uiterwaarden en natuurgebieden.



Uitsnede dorpskom Boven-Leeuwen (bron: Welstandsnota 2012)

Dorpskernen

De bebouwing is gesitueerd langs de Molenstraat, de Waalbandijk en de Willibrordusstraat. Aan deze straten en directe omgeving daarvan liggen de belangrijkste gebouwen zoals de R.K. kerk, de school en het dorpshuis. De gebouwen langs de Molenstraat vormen ter hoogte van de dijk een bijna gesloten gevelwand. Verder richting het zuiden worden de tussenruimten steeds groter. De straten hebben een breed profiel en de bebouwing staat veelal dwars op de straat, maar komt ook in langsricting voor. De bebouwing in de dorpskern bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Deze zijn uit verschillende tijdsperioden. De panden bestaan uit één of twee lagen met een zadeldak, schilddak of mansardekap, afgewisseld in de langsricting en dwarsricting. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en bestaat hoofdzakelijk uit hout, baksteen in aardetinten en gebakken pannen. De detailleringen zijn zeer divers, met plinten, daklijsten, horizontale banden over de gevels en versierde omljstingen van ramen en deuren. Bijzonder zijn de voormalige krukhuisboerderijen die in het gebied voorkomen. Het gebied rondom de R.K. kerk heeft een parkachtige invulling en vormt een fraaie onderbreking in het lint.



V.l.n.r.: parochiegebouw; de R.K. Kerk; Huis Leeuwen (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

Lintbebouwing

De Bernhardstraat, Kortestraat en Florastraat hebben een afwijkende karakteristiek ten opzichte van de omliggende gebieden. De straten maken onderdeel uit van de oude lintstructuren in Boven-Leeuwen. Voor een groot deel betreffen dit agrarische linten. Een deel van de Florastraat is verdicht, waardoor een meer gesloten en dorpse karakteristiek ontstaat. Een aantal (historische) boerderijen aan deze straten worden afgewisseld met vrijstaande panden. Deze vrijstaande panden zijn zowel uit de voor- en naoorlogse periode. De oudere delen van het lint zijn nog steeds duidelijk herkenbaar, vooral in het gebied aan de Kortestraat is de oude structuur nog aanwezig.

Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw

In Boven-Leeuwen is een groot gebied met naoorlogse bebouwing aanwezig. Deze bebouwing grenst voor een groot deel aan de bebouwing van de historische kern. In het noorden is rond de Faunastraat een buurt gerealiseerd in een rechthoekige verkaveling. De bebouwing bestaat voornamelijk uit rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen van één of twee bouwlagen. Deze woningen hebben voornamelijk een zadeldak in langsrichting. Ze zijn opgetrokken in roodbruine baksteen en er zijn prefab-elementen boven de ramen en deuren te zien. Op een aantal plaatsen komt utilitaire bebouwing voor, deze bebouwing bestaat voornamelijk uit onderwijs voorzieningen.

Recente planmatige woningbouw en nieuwbouw

In Boven-Leeuwen zijn twee uitbreidingswijken aansluitend op elkaar gerealiseerd, het Zonnewoud en het Groenewoud. De totale wijk bestaat uit woonstraten in een lusstructuur, waar hoofdzakelijk vrijstaande woningen langs staan. Daarnaast komen twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen voor. De positionering van de verschillende woningtypen is zodanig, dat er rond het middengebied van de Florastraat en de Populierenstraat een meer gesloten wand ontstaat. Aansluitend op de bestaande bebouwing is bebouwing gerealiseerd met een grote tussenruimte, om doorzichten mogelijk te maken naar de karakteristieke groenzones onder aan de dijk en rondom het wiel. De bebouwing bestaat uit twee lagen met een schilddak of zadeldak, zowel in de langsrichting als dwarsrichting. De gevels zijn opgetrokken in bruine baksteen en op verschillende plaatsen zijn toevoegingen gedaan in de vorm van erkers of vooruitbouwen. Het Zonnewoud sluit aan op de verkavelingstructuur van de wijk en de hoofdmassa's van de bebouwing, maar wijkt sterk af door de eigentijdse architectuur. Dit deel van de wijk bestaat uit één lus waar alle woningtypen langs staan met in het middengebied een rij twee-onder-éénkap woningen en een rij vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. De gevels zijn opgetrokken in gele en bruine baksteen. Ze zijn opgedeeld in drie verticale banen, de middelste is bruin en de twee buitenste geel. Horizontaal is de gevel eveneens verdeeld door ingemetselde banen als een verwijzing naar de prefabelementen van de wederopbouwarchitectuur. Opvallend zijn de halfronde daken op de hoeken van de bouwblokken.



Nieuwbouw Zonnewoud in Boven-Leeuwen (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

Uiterwaarden en natuurgebieden

Het natuurgebied van Boven-Leeuwen is geconcentreerd rondom het centraal gelegen wiel.

Recente ontwikkelingen

Leeuwenborgh

Op deze locatie worden momenteel 50 woningen gerealiseerd, waarvan 34 grondgebonden en 16 appartementen. Tevens wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd.

Florastraat I, Florastraat II

Op de locatie Florastraat I en II zijn 2 seniorenwoningen, 3 starterwoningen en 2 woningen op vrije kavels met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Zuid-Oost

De locatie ligt aan de zuidoostkant van Boven-Leeuwen, ten westen van de Florastraat. Benutting van deze locatie leidt tot een zorgvuldige afronding van de dorpsrand. De locatie is geschikt voor een mix van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen voor ouderen, starters en doorstromers. De capaciteit van het gebied bedraagt 17 woningen. De rechten uit het geldend plan zijn overgenomen. De locatie is in aanbouw.

Steenstraat

Op het perceel van de voormalige basisschool zijn appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd. Het woonmilieu is landelijk op de overgang van bebouwd gebied naar het landelijk gebied. De locatie ontsloten op de Steenstraat.

6.1.3 *Wegenstructuur*

De belangrijkste wegen in Boven-Leeuwen zijn de Molenstraat, Willibrordusstraat, Florastraat en Korenbloemstraat. Vanuit de Molenstraat loopt, even buiten de bebouwde kom, in westelijke richting de Trambaan. Deze weg is van oudsher de centrale verbindingsweg tussen de kernen Boven- en Beneden-Leeuwen. De Molenstraat en Florastraat staan beiden in verbinding met de Waalbandijk en zijn de toegangswegen vanaf het dijklint naar de kern. Aan de zuidzijde, buiten de bebouwde kom, staan beide straten in verbinding met de Van Heemstraweg. Voor de gehele kern Boven-Leeuwen geldt een 30 km/h regime.

6.1.4 *Groen- en waterstructuur*

De gemeente West Maas en Waal ligt in het rivierenlandschap tussen de rivieren de Maas en de Waal. Het landschap rondom Boven-Leeuwen is gevormd door de rivier de Waal. Nu nog bepalen brede uiterwaarden met rietvelden en griendhout het beeld, afgewisseld door smalle oeverwallen grenzend aan steile dijken. Rondom Boven-Leeuwen liggen akkercomplexen en graslanden. Het belangrijkste groengebied in Boven-Leeuwen is het Wiel. Dit gebied bevindt zich in het midden van de kern, ten zuiden van de Waalbandijk. Het gebied is vanaf de dijk goed beleefbaar en biedt een fraai zicht op de dorpskern. Aan de rand van de dijk, grenzend aan het groengebied ligt de achthoekige Nederlands Hervormde kerk. Dit gebouw ligt door de binnendijkse verplaatsing van de dorpskern in de vorige eeuw enigszins afgelegen van Boven-Leeuwen. Verder beperkt het groen zich in hoofdzaak tot kleine plantsoenen, bomenrijen langs de wegen, sloten en het groen op de privéterreinen. De bebouwing langs bebouwde komgrenzen vormt grotendeels gesloten bebouwingswanden. Slechts op enkele plekken is vanuit de kernranden het aangrenzende buitengebied goed waarneembaar. Vanaf de Waalbandijk is, mede door het hoogteverschil, goed zicht op het wiel en de groene rand langs het dijklint.

6.2 **Functionele voorzieningenstructuur**

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Boven-Leeuwen is in hoofdzaak te typeren als een woongebied met een lage functionele dynamiek en weinig gedifferentieerde functies.

6.2.1 *Commerciële voorziening*

Boven-Leeuwen kent slechts één commerciële voorziening.

Naam voorziening	Adres	Type voorziening
Schoenmaker	Molenstraat 61	Reparatie van schoenen

6.2.2 Dienstverlening

In Boven-Leeuwen zijn op kleine schaal dienstverlenende bedrijven aanwezig. Ook komen er enkele aan huis gebonden beroepen voor.

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf
Nicolet Haarmode	Populierenstraat 39	Kapsalon
Speel-o-theek 't Hobbelpaard	Florastraat 61	Uitlenen van speelgoed
Atelier Monique van Stokkum	Kortestraat 3	Atelier
Frank Roelofs	Molenstraat 39	Fysiotherapie
Nicole Duijkers	Molenstraat 39	Fysiotherapie
Up-to-date	Molenstraat 13	Kapsalon
Tricertsupport	Molenstraat 50-52	Adviesbureau
Figaro	Molenstraat 90	Kapsalon
Marga van Amersfoort	Molenstraat 92	Schoonheidssalon-zonnestudio
VSB producties	Populierenstraat 6A	Film en video
Brandblus	Florastraat 79	Brandblusapparatuur
Nico van Swam	Wilibrordusstraat 23A	Autorijschool
Steca	Florastraat 36	Leder en lederwaren

6.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

In Boven-Leeuwen komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor zoals kerkgebouwen, een dorps huis (de Leeuwenburcht) en een basisschool. De verschillende maatschappelijke functies zijn gebundeld in het Kulturhus dat in het gebied tussen de Pastoor Schoenmakersstraat en Steenstraat ligt.

Naam voorziening	Adres	Type voorziening
Nederlands-hervormde kerk	Waalbandijk 21	Kerkgebouw
Mariaschool	Pastoor Schoenmakersstraat 7	Basisschool
De Leeuwenburcht	Molenstraat 39	Fysiotherapeut
Kulturhus D'n Dulper	Pastoor Schoenmakersstraat 5	Multifunctioneel gebouw met dorps huis met café, een gymzaal, een basisschool met peuterspeelzaal en andere voorzieningen.
Rooms-katholieke kerk	Pastoor Schoenmakersstraat 2	Kerkgebouw

6.2.4 Horeca

Verspreid over Boven-Leeuwen liggen enkele verschillende typen horecavestigingen.

Naam bedrijf	Adres	Type horeca
Automatiek Van Hees	Wilibrordusstraat 46	Cafetaria
Bar@bas	Wilibrordusstraat 48	Café
Tina's cafetaria	Molenstraat 56	Restaurant
'n Dijk van een ijsje	Molenstraat 92	IJsverkooppunt

6.2.5 Bedrijven

In Boven-Leeuwen zijn enkele kleine ambachtelijke bedrijven gevestigd. De bedrijfjes liggen verspreid over de kern. Het aantal bedrijven is weinig in verhouding tot de overige kernen in de gemeente West Maas en Waal.

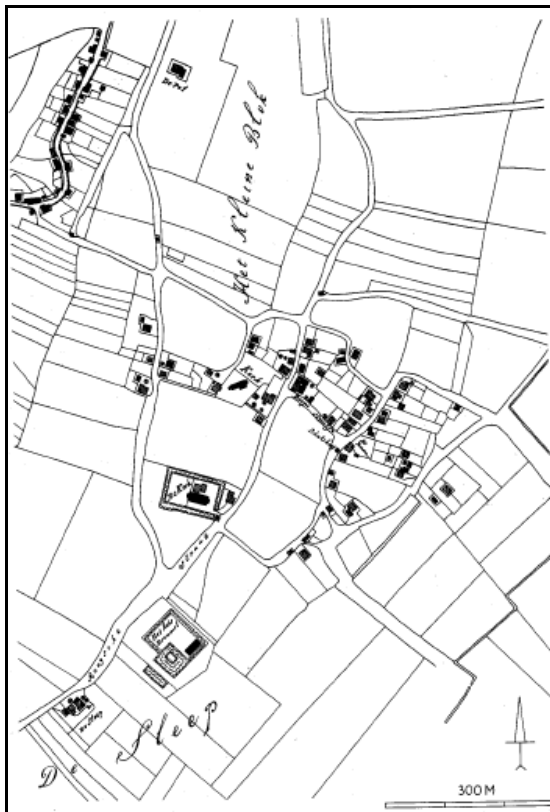
Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf
Rijk Briene	Wilibrordusstraat 9A	Las- en constructiebedrijf
Ger-Jan Dekkers	Goudenregenstraat 6	Vervaardiging en verkoop van meubels

7 Dreumel

7.1 Ruimtelijke structuur

7.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

De eerste bebouwing van Dreumel bestond uit een reeks boerderijen langs wegen op een brede noord-zuid lopende oeverwal. Deze wegen, Hogeweg en Rooijsestraat, groeiden uit tot volwaardige bebouwingslinten. Toen de dijkkring gesloten werd ontstond een bebouwingsconcentratie rond de middeleeuwse dorpskerk. De oude structuur op de dorpsheuvel, een grillig patroon van wegen, bleef gehandhaafd. Een tweede bebouwingsconcentratie ontstond aan de Waalbandijk. In de kern is de historische bebouwing goed bewaard gebleven.

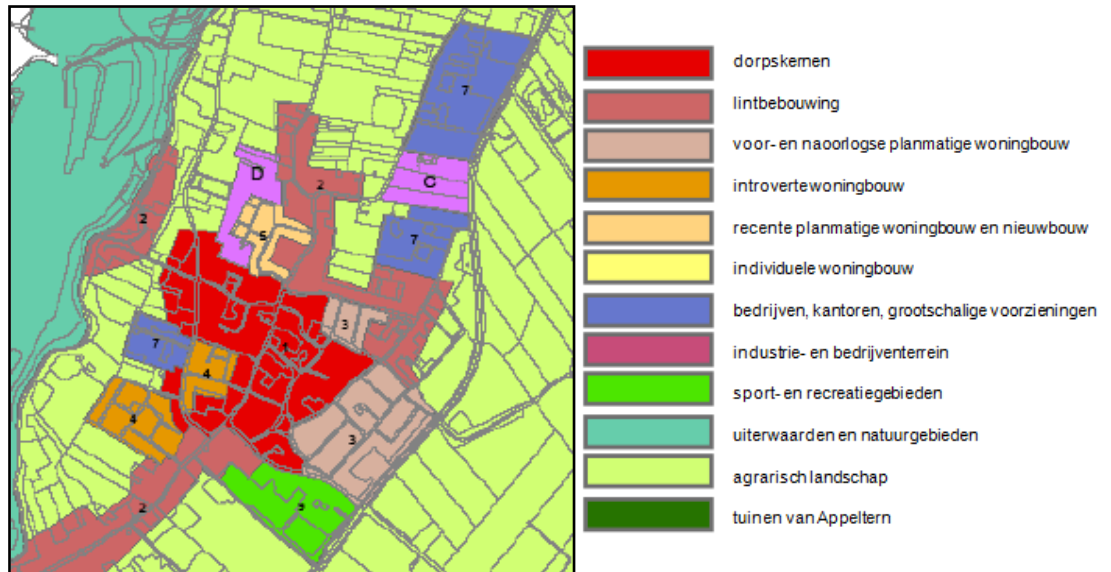


Dreumel omstreeks 1820

7.1.2 *Bebouwingsstructuren en –typologieën*

In de welstandsnota is de gemeente West Maas en Waal, waaronder de kern Dreumel verdeeld in een aantal deelgebieden. Binnen de bebouwde kom van Dreumel zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- dorpskernen;
- lintbebouwing;
- voor- en naoorlogse planmatige woningbouw;
- introverte woningbouw;
- recente planmatige woningbouw en nieuwbouw;
- sport- en recreatiegebieden.



Uitsnede dorpskom Dreumel (bron: Welstandsnota 2012)

Dorpskernen

Het slingerende verloop en de aanwezige strangen en wielen verwijzen nog naar de vele dijkdoorbraken. Kenmerkend voor Dreumel zijn het oude stratenpatroon en de karakteristieke lintbebouwing, die beide goed bewaard en beeldbepalend zijn. De historische structuur van Dreumel kent twee gezichten; de oude bebouwingslinten in de dorpskern en het lint lopend vanuit het buitengebied naar de kern; de Rooijsestraat/Oude Maasdijk. De structuur van de kern bestaat uit een drietal in noord- zuid-richting lopende lintstructuren waartussen een aantal verbindingslinten zijn aangelegd. De kern heeft zich hierdoor tussen de Waaldijk en de Van Heemstraweg kunnen ontwikkelen en zijn kenmerkende open structuur gekregen. De bebouwingsstructuur is goed bewaard gebleven. Ook liggen er aan de linten een groot aantal historische panden. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande panden. De onderlinge afstand tussen de woningen zorgt voor een open of gesloten karakteristiek van de bebouwingswand. De bebouwing is zowel in de langs- als de dwarsrichting gesitueerd en is opgetrokken in één of twee lagen met kap. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en er zijn bescheiden detailleringen zichtbaar in de gevels. De straten hebben een breed profiel. Het openbaar groen in de kern is slechts op enkele plaatsen aanwezig. De meeste panden hebben een grote voortuin, waardoor het dorp toch een groene uitstraling heeft.



De N.H. Kerk aan het Kerkepad en de H. Barbarakerk aan de Rooijsestraat (bron: Google Earth)

Lintbebouwing

Aan de Rooijsestraat is een duidelijke overgang aanwezig tussen het dorpsgebied en het bebouwingslint. Deze overgang wordt bepaald door de kenmerkende laanbeplanting die het lint begeleidt. Aan de Rooijsestraat/Oude Maasdijk liggen diverse vrijstaande panden waaronder een groot aantal (historische) T-boerderijen. Opvallend zijn de verschillende dienstverlenende en detailhandelsfuncties die zich aan het lint bevinden. Tevens bevindt zich aan de Rooijsestraat de naamloze korenmolen van Dreumel. Deze molen werd in 1845 gebouwd en wordt middels dit bestemmingsplan beschermd door de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop'. Daar waar de Rooijsestraat over gaat in de Oude Maasdijk maakt het lint een knik van 90°. Op het scharnierpunt is sprake van een concentratie van bebouwing. Deze concentratie vindt plaats op een verhoging in het landschap. Vanuit het lint is duidelijk het hoogteverschil tussen de Rooijsestraat en Oude Maasdijk waarneembaar. De Oude Maasdijk vervolgt zijn weg vanaf het scharnierpunt in zuidoostelijke richting. Het half-open tot open bebouwingsbeeld is ook in dit deel van het lint aanwezig. Wel zijn de panden hier dichter op het lint gesitueerd waardoor het geheel een meer besloten karakter heeft. Het lint wordt doorsneden door de Van Heemstraweg.



Open landschap nabij de kern; boomgaard met karakteristieke bebouwing centraal in Dreumel (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw

In Dreumel liggen twee naoorlogse woonwijken. De eerste tussen de historische dorpskern en de Van Heemstraweg en de andere ten oosten van de dorpskern. De gebieden zijn overwegend orthogonaal verkaveld met de woningen in rooilijn georiënteerd op de openbare straat en de privégebieden aan de binnenzijde van het bouwblok. De bebouwing bestaat overwegend uit kleine woningrijtjes en twee-onder-één-kapwoningen. Aan de rand van de wijk langs de Van Heemstraweg komen enkele vrijstaande woningen voor, die van de weg worden afgeschermd door opgaand groen. Rijwoningen komen in de kern weinig voor. De panden bestaan uit twee lagen met een zadeldak in de langsrichting. Het materiaal- en kleurgebruik is zeer traditioneel met veel baksteen in aardetinten en dakpannen in roodoranje, bruine en overige donkere kleuren.

Introverte woningbouw

In het westen van Dreumel zijn twee kleinschalige, introverte woonbuurten gelegen aan weerszijden van de Wilhelminastraat. De buurten zijn organisch verkaveld rond diverse groenvoorzieningen. De buurt vormt de rand van Dreumel. Opvallend is dat ook de woningen aan de rand van de buurt naar binnen gekeerd zijn. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kapwoningen, opgetrokken in twee bouwlagen met een zadeldak.

Recente planmatige woningbouw en nieuwbouw

Rond de restanten van de molen aan de Rooijsestraat in het noorden van Dreumel is een kleinschalige uitbreidingswijk gerealiseerd. De buurt bestaat uit straten in een lusstructuur met daaraan geschakelde seniorenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Op de begane grond van het hoekpand aan de Rooijsestraat is een bedrijf gevestigd. Karakteristiek is het bebouwingsbeeld bij de molen waar cultuurhistorie, moderne architectuur en een groene inrichting van de openbare ruimte samen een bijzondere ruimte vormen. De bebouwing is opgetrokken in een eigentijdse architectuur en bestaat uit één of twee lagen met lessenaarsdak of afgeknot zadeldak afwisselend in langsrichting of dwarsrichting. Er is gebruik gemaakt van rood- en lichtbruine baksteen en wit/geel geschilderd hout. Opvallend detail bij de seniorenwoningen is de voorgevel die teruggelegen is ten opzichte van de zijgevel en het dak. De overige bebouwing is eveneens vormgegeven in een eigentijdse architectuur en bestaat uit één of twee bouwlagen met verschillende kapvormen, opgetrokken in lichtbruine baksteen.



De Korenmolen aan de Rooijsestraat met daarachter gelegen nieuwbouw

Sport- en recreatiegebieden

Het sportgebied in Dreumel betreft zwembad 'De zeven morgen' aan de Nieuwstraat met het naastgelegen sportcomplex.

Recente ontwikkelingen

De Bouwing uitwerking woonwagenerf

Woonwagenlocatie De Bouwhof heeft conform de geldende wetgeving een woonbestemming gekregen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om maximaal 3 woningen of woonwagens op te richten.

Wilhelminastraat

De locatie van de brandweerkazerne aan de Wilhelminastraat te Dreumel is vrijgekomen door een verhuizing van de kazerne naar een nieuwe locatie. Voor de vrijgekomen inbreidingslocatie is een plan ontwikkeld voor realisatie van drie patiowoningen voor senioren. Deze woningen zijn inmiddels gebouwd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Nieuwstraat

Aan de Nieuwstraat is een multifunctionele brede school gerealiseerd. Op deze locatie was in het verleden reeds een kinderdagverblijf, gymzaal, sporthal en een snackbar gevestigd. De snackbar is verplaatst naar een andere locatie in Dreumel. De sporthal is in vorm en functie behouden en de gymzaal is verbouwd ten behoeve van verschillende vormen van kinderopvang. De bebouwing van de snackbar en het kinderdagverblijf zijn geamoveerd ten behoeve van deze ontwikkeling. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

De Kikvors

Op de locatie aan de Hofhooistraat is ruimte vrijgekomen voor woningbouw. Aan de Hofhooistraat zijn twee appartementengebouwen voorzien die qua schaalniveau en uitstraling passen in het straatbeeld. Door hun situering herstellen zij de rooilijn van de Hofhooistraat. In totaal worden er op deze locatie 8 startersappartementen, 4 patio-woningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen gerealiseerd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

De Polstraat 10

Na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ter plekke is de voormalige agrarische bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning en is, in ruil voor de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing, een nieuwe woning op het naastgelegen perceel gerealiseerd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Centrum fase 1 en Centrum fase 2

De noodzaak tot ontwikkeling van fase 1 en 2 volgde uit een onderzoek van het MKB Rivierenland, waarin werd geconstateerd dat het voorzieningenniveau in Dreumel sterk achteruit dreigde te gaan. Om deze achteruitgang tegen te gaan, wordt in de centrumvisie aanbevolen om winkels (en andere voorzieningen) te concentreren, woningen aan het centrum toe te voegen en de algemene ruimtelijke kwaliteit van het centrum te verbeteren. Hiertoe is het centrumplan voor de locatie 'tegenover de kerk' ontwikkeld. Het centrumplan is inmiddels uitgevoerd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Molenstraat 6

Op de locatie aan de Molenstraat 6 is de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' om naast de reeds bestaande bedrijfswoning 3 zorggeschikte woningen mogelijk te maken. Deze woningen zijn gerealiseerd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Rooijsestraat

Op de hoek Rooijsestraat/Zwaanstraat worden 6 woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande aanwezige woning gesloopt en herbouwd. Uiteindelijk komen er in het plangebied 4 twee-onder-één-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen te liggen. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Lageweg ong.

Aan de Lageweg ongenummerd wordt een zorggeschikte woning opgericht. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Margrietstraat tussen 10 en 10a

Op de locatie tussen de Margrietstraat 10 en 10a wordt een zorggeschikte woning opgericht. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Hoek Zwaanstraat-Dorpsstraat

De gemeente West Maas en Waal heeft enkele jaren geleden het initiatief genomen om concentratie van detailhandel in Dreumel mogelijk te maken en heeft een duidelijke voorkeur uitgesproken voor concentratie van winkels op de locatie 'tegenover de kerk'. Eén van de locaties is vrijgekomen voor herontwikkeling, te weten locatie Super de Boer op de hoek Dorpsstraat-Zwaanstraat. Op deze plek worden 5 woningen gerealiseerd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

7.1.3 *Wegenstructuur*

Belangrijke straten in Dreumel zijn de Rooijsestraat, Oude Maasdijk, Wilhelminastraat, Eijkhovenstraat en de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is de belangrijkste ontsluiting tussen de dorpskern (Rooijsestraat) en de Van Heemstraweg (N322).

7.1.4 *Groen- en waterstructuur*

De gemeente West Maas en Waal ligt in het rivierenlandschap tussen de rivieren de Maas en de Waal. Het landschap rondom Dreumel is gevormd door de rivieren. Nu nog bepalen brede uiterwaarden met rietvelden en griendhout het beeld, afgewisseld door smalle oeverwallen grenzend aan steile dijken. Rondom de kern liggen akkercomplexen en graslanden. Het groen in de kern beperkt zich in hoofdzaak tot kleine plantsoenen, bomenrijen langs de wegen, sloten en het groen op de privéterreinen. Vanuit de kernranden is het aangrenzende buitengebied goed waarneembaar.

7.2 Functionele voorzieningenstructuur

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Dreumel is in hoofdzaak te typeren als een woongebied waarbinnen verschillende niet-woonfuncties voorkomen.

7.2.1 Commerciële voorzieningen

Dreumel kent verschillende commerciële voorzieningen. Deze zijn geconcentreerd aan de Rooijsestraat op de locatie tegenover de kerk.

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf
Singer	Dorpstraat 2	Naaimachinehandel
Rimo Trading	Margrietstraat 9	Kledingwinkel
Dick Smits	Rooijsestraat 45A	IJzerwarenwinkel
Van Gruijthuisen	Rooijsestraat 74	Bloemenwinkel
Van Kraay	Rooijsestraat 95	Dierenspecialzaak
Belij	Schoolstraat 9	Winkel in elektronische apparaten
Rijwielcentrum Dreumel	Oude Maasdijk 27	Rijwielhandel
Bjoetiek de Zwaan	Ekershof 3	Kledingwinkel
Jumbo	Ekershof 5	Supermarkt
Bakkerij Gremmee	Paulusplein 32	Bakkerij

7.2.2 Dienstverlening

In Dreumel zijn op kleine schaal dienstverlenende bedrijven aanwezig. Ook komen er enkele aan huis gebonden beroepen voor.

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf
Hanks Haircorner	Dorpstraat 19B	Kapsalon
Hilma's Hoofdzaak	Rooijsestraat 98	Kapsalon
M.G. Verbruggen	Dorpstraat 13	Kapsalon
Van der Kolk en de Wit	Dorpstraat 19	Tandarts
Graven	Dorpstraat 34	Administratiekantoor
Regiobank	Rooijsestraat 56	Bankgebouw
Kapsalon "Christel"	Rooijsestraat 88A	Kapsalon
Oke	Rooijsestraat 107	Organisatiebureau
P. van Voorden-van Rossum	Nieuwstraat 7A	Kapsalon

7.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

In Dreumel komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor zoals kerkgebouwen, een dorps huis en een basisschool.

Naam voorziening	Adres	Type voorziening
-	Kerkpad 2	Kerkgebouw
De Oversteek	Nieuwstraat 10a	Basisschool
De Zeven Morgen	Nieuwstraat 7	Zwembad
Pollensteyn	Nieuwstraat 8-14	Sportpark
D'n Hoender	Nieuwstraat 10	Sporthal
Sint Barbara	Rooijsestraat 44	Verzorgingshuis
R.K. parochie Sint Barbara	Rooijsestraat 65	Kerkgebouw

7.2.4 Horeca

Verspreid over Dreumel liggen enkele horecavestigingen.

Naam bedrijf	Adres	Type horeca
't Centrum	Rooijsestraat 48	Café/Restaurant/Zalencentrum
De Driesprong	Rooijsestraat 107A	Café/Restaurant
't Karrewiel	Zwaanstraat 5	Café
Hart van Dreumel	Paulushof 34	Cafeteria

7.2.5 Bedrijven

Verspreid over Dreumel zijn enkele kleine ambachtelijke bedrijven gevestigd.

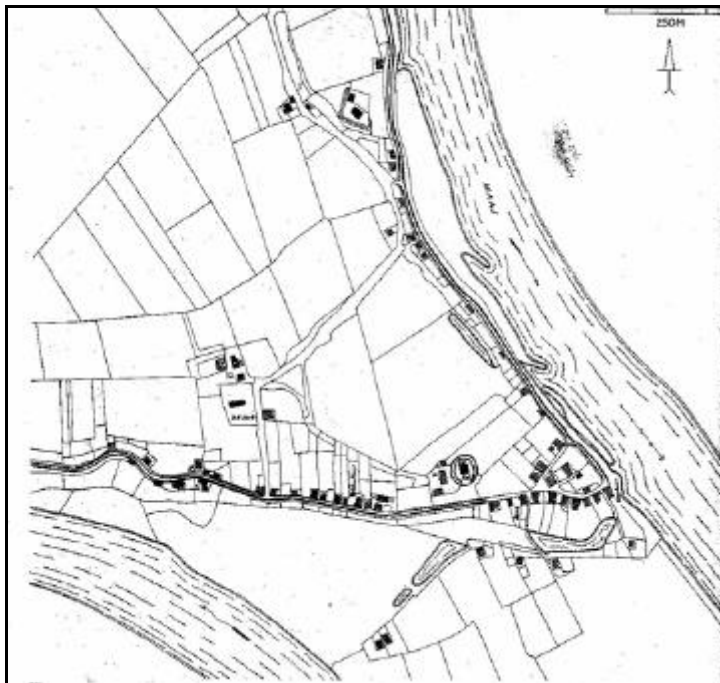
Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf
Croonen	Oude Maasdijk 12	-
Lemmers V.O.F.	De Bouwing 81	Autoschadeherstelbedrijf
Van Zetten	Dorpstraat 34	Autohandel
Eltax	Dorpstraat 28	Taxibedrijf
Barat Groothandel	Griendweg 20	Autobedrijf
Rotocoat	Industrieweg 3	Metaalbedrijf
Van Hulst	Industrieweg 1b	Meubelfabriek
Van Hulst	Industrieweg 6A	-
Zondag	Lageweg 2a	Markthandel
C.M. van Koolwijk	Molenstraat 6	Aannemersbedrijf
Burgers	Nieuwstraat 16	Autobedrijf
Van Zonsbeek	Vluchtheuvelstraat 8	Metaalfabriek
De Laak	Rooijsestraat 41	-
Smits	Rooijsestraat 66	Autobedrijf
Remmits	Julianastraat 23	Schildersbedrijf
Raster	Oude Maasdijk 30	
Hufra Glas	Margrietstraat 14a	Glaskunstatelier

8 Maasbommel

8.1 Ruimtelijke structuur

8.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Maasbommel is ontstaan op hoger gelegen gronden op een plek waar de Maas een grote bocht maakt. Door kanalisering en ontzanding van de Maas grenst de kern nu voor een groot deel aan het recreatiegebied “De Gouden Ham”. Bij het ontstaan van de kern was er sprake van drie afzonderlijke bebouwingsconcentraties, rond de katholieke kerk, nabij het voetveer/protestante kerk en ter hoogte van de kruising Boven-dijk/Velddijksestraat. Door de jaren heen zijn deze concentraties naar elkaar toe gegroeid.

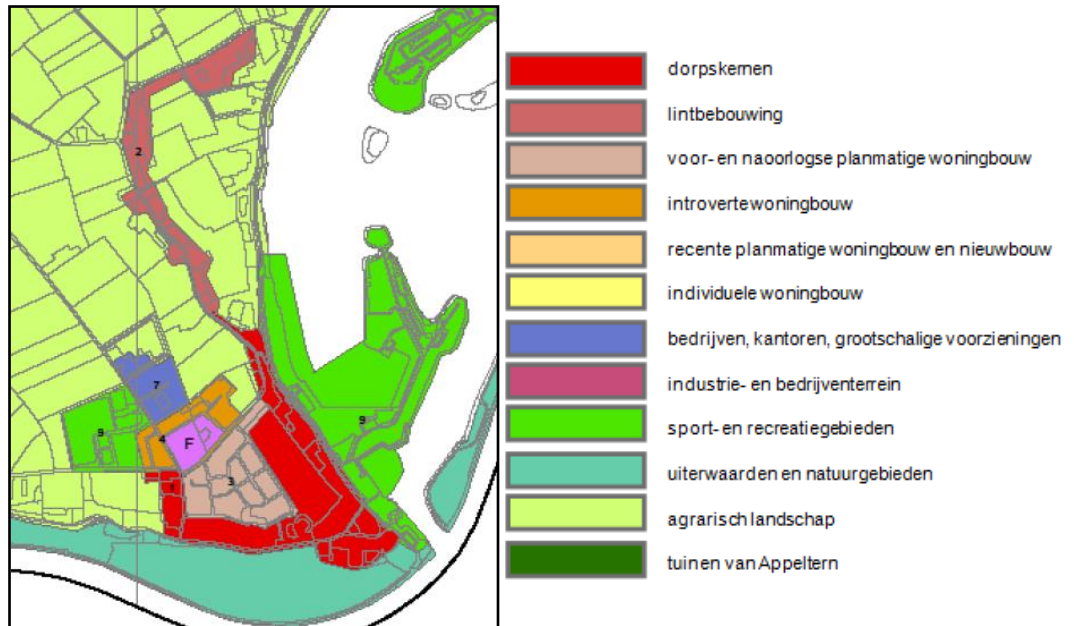


Maasbommel omstreeks 1820

8.1.2 *Bebouwingsstructuren en –typologieën*

In de welstandsnota is de gemeente West Maas en Waal, waaronder de kern Maasbommel verdeeld in een aantal deelgebieden. Binnen de bebouwde kom van Maasbommel zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Dorpskernen;
- lintbebouwing;
- voor- en naoorlogse planmatige woningbouw;
- introverte woningbouw;
- sport- en recreatiegebieden.



Uitsnede dorpskom Maasbommel (bron: Welstandsnota 2012)

Dorpskernen

De historische kern van Maasbommel bestaat voor een groot deel uit de bebouwing langs de dijk en aan de wegen haaks op de dijk. Op het kadastraal minuutplan uit 1820 valt af te lezen dat de eerste bebouwing zich langs de Raadhuisdijk en de Bovendijk heeft ontwikkeld. Het open gebied achter de Bovendijk vormt een overgangsgedebied naar het recreatiegebied de Gouden Ham. Het gebied rond het Hof vormt een groene buffer tussen het oude deel van de kern en de rest van Maasbommel. Het oude dorpsgebied ter hoogte van de Raadhuisdijk en het Pleinstraatje is zeer karakteristiek voor Maasbommel. Er staat één van de voormalige gemeentehuizen van de gemeente West Maas en Waal, dat samen met karakteristieke dijkwoningen, waarin enkele voorzieningen zijn gevestigd, een historisch beeld oproept. De standplaats van het oorspronkelijke Hof of Hoge Huys aan de Raadhuisdijk 14 is niet bebouwd. De cirkelvormige gracht, die het Huys omringde, is deels nog aanwezig en cultuurhistorisch waardevol. Ook andere historische bebouwingsconcentraties langs de dijk zijn waardevol. De bebouwingsconcentraties bestaan uit historische bebouwing met inbreidingen in veelal traditionele vormgeving. De boerderijen en woningen zijn opgetrokken uit één of twee bouwlagen. De bebouwing kent stijkenmerken van verschillende bouwperiodes, waaronder de neorenaissance. Daarnaast zijn er gebouwen met kenmerken van de traditionele baksteenarchitectuur, vormgegeven met trapgevels en aanzet- en sluitstenen bij de vensterbogen. Het architectuurbeeld is divers evenals het materiaal- en kleurgebruik. Eveneens karakteristiek, maar van een latere periode, is de hoek Kerkstraat – Raadhuisdijk. Vooral de neogotische kerk springt hier in het oog. Deze kerk verheft zich boven de dorpskern uit en is in de wijde omtrek goed te zien.



V.l.n.r.: karakteristieke bebouwing Raadhuisdijk; Pleinstraatje; historisch waardevolle Raadhuisdijk; de Maas (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

Lintbebouwing

De lintbebouwing in Maasbommel is gelegen aan de Velddijksestraat. Dit is een agrarisch lint. De dorpslinten zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen. In deze context zijn het tevens vaak de uitlopers van de bebouwinglinten waaraan de dorpen zijn ontstaan.

Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw

Maasbommel is naar het noorden toe uitgebreid tot aan de Kerkstraat. Deze straat vormt de verbinding tussen de historische bebouwing van de Bovendijk en de Raadhuisdijk. Tussen de Bovendijk en de voor- en naoorlogse bebouwing ligt een waardevol groengebied dat de overgang vormt naar het recreatiegebied de Gouden Ham. De wijk wordt begrensd door cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van de raadhuisdijk en de Kerkstraat en groen. De wijk is verkaveld rond een lusstructuur met bebouwing in een verspringende rooilijn. De bebouwing bestaat uit rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De woningen bestaan uit één of twee lagen met donkergrijs zadeldak in langsrichting. De rijwoningen aan de Kerkstraat, bestaande uit één bouwlaag, vallen op door de gevelindeling met grote raam- en deurpartijen met groene gevelbeplating. De overige rijen kennen een sobere gevelkarakteristiek met detailleringen zoals natuurstenen lijsten en gevelversieringen naast de deuren.



Woningen aan de Kerkstraat

Introverte woningbouw

De introverte woonbuurt in het noordwesten van Maasbommel wordt begrensd door de Kerkstraat, Kampstraat en de Blauwstraat. De bebouwing bestaat uit twee-onder-één-kapwoningen in een groene setting. De structuur van de buurt is zodanig dat die aan de oostzijde voortgezet kan worden. De bebouwing is gesitueerd aan de (woon)straten, waarbij er veelal open bouwblokken zijn toegepast. Aan de westzijde komen als uitzondering enkele aaneengesloten woningrijen voor met een wisselende en verspringende rooilijn. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel, met donker hout en aardetinten.

Sport- en recreatiegebieden

Solitair in het groen, ligt aan de westelijke zijde van Maasbommel een sportterrein. Het sportpark is een lokale sportvoorziening voor voetbal en de paardensport. De voorziening voor voetbal omvat een grote ruimte van de sportvelden en parkeergelegenheden, omringd met hoog opgaand groen dat het zicht op de ruimte en bijbehorende bebouwing ontnemt. De bebouwing bestaat uit kleedkamers, kantine en opslagruimte samengebracht in één gebouw. De voorziening voor de paardensport bestaat uit een ruimte van de sportvelden en parkeergelegenheid, omringd met hoog opgaand groen dat het zicht op de ruimte en bijbehorende bebouwing ontnemt. De bebouwing is van beperkt formaat en bestaat uit één laag met plat dak. Daarnaast is op dit terrein de brandweerkazerne gesitueerd.

Recente ontwikkelingen

Bovendijk 11

Op de locatie aan de Bovendijk 11 kan 1 zorggeschikte woning met garage/berging gebouwd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Gemeentewerf

Op de voormalige gemeentewerf van Maasbommel was voorheen de brandweerkazerne gesitueerd. De brandweerkazerne was gekoppeld aan de voormalige opstallen van de gemeentewerf. Inmiddels is voor de brandweerkazerne een andere locatie gevonden nabij de sportvelden aan de Kapelstraat te Maasbommel. De oude locatie van de gemeentewerf is hierdoor vrijgekomen en in aanbouw. Ter plekke worden 17 grondgebonden woningen gerealiseerd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

8.1.3 *Wegenstructuur*

In Maasbommel zijn de Bovendijk en de Raadhuisdijk de dragers van de hoofdstructuur. Samen met deze dijkwegen vormen de Kerkstraat en de Kapelstraat de hoofdwegenstructuur van de kern. Op het punt waar de dijk een grote knik maakt, sluit de Veerweg aan op deze weg. De Veerweg vormt de toegangsweg tot het veer tussen Maasbommel en het Brabantse Lith. Naast dit veer vormen de Kapelstraat, Berghuizen en Bovendijk de ontsluiting van de kern. Voor de gehele kern Maasbommel geldt een 30 km/h regime.

8.1.4 *Groen- en waterstructuur*

De gemeente West Maas en Waal ligt in het rivierenlandschap tussen de rivieren de Maas en de Waal. Het landschap rondom Maasbommel is gevormd door de rivieren. Nu nog bepalen brede uiterwaarden met rietvelden en griendhout het beeld, afgewisseld door smalle oeverwallen grenzend aan steile dijken. Rondom de kern liggen akkercomplexen en graslanden. In Maasbommel vormen het Hof of Hoge Huys en het open weidegebied achter de Bovendijk een groene buffer tussen de dorpskern en het recreatiegebied de Gouden Ham. De cirkelvormige gracht, die het Hof of Hoge Huys omringde, is een cultuurhistorisch waardevol element en deels nog zichtbaar aanwezig. Het weidegebied wordt gebruikt als weide voor kleinvee. In het gebied vormen de landschappelijke elementen als het slotenpatroon en bomenrijen een fraaie afronding van de dorpskern en een mooie overgang naar het dijklint en rivierengebied. Door de situering van deze groene zone heeft de bebouwing ter hoogte van het veer een afzonderlijke ligging. Ook het wiel aan de Raadhuisdijk en Bovendijk heeft een nog zichtbare relatie met de omgeving. Het herinnert aan een dijkdoorbraak uit vroegere tijden.

8.2 *Functionele voorzieningenstructuur*

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Maasbommel is in hoofdzaak te typeren als een woongebied waarbinnen verschillende niet-woonfuncties voorkomen.

8.2.1 *Commerciële voorzieningen*

Maasbommel kent één commerciële voorziening in de vorm van een supermarkt. De Spar-supermarkt aan de Kerkstraat 2A is gevestigd in een voormalig schoolgebouw.

8.2.2 *Dienstverlening*

In Maasbommel zijn op kleine schaal dienstverlenende bedrijven aanwezig. Ook komen er enkele kleine aan huis gebonden beroepen voor.

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf
Rabobank	Kerkstraat bij 2A	Pinautomaat
Huisartsenpraktijk Maasbommel dr. Mol en dr. Pulles	Kerkstraat 24	Apotheekhoudend huisarts
Verreijt/beckers Fysio-Psychosomatische- en Oedeemtherapie	Blauwstraat 2A	Fysiotherapeut
Kapsalon Henriette	Raadhuisdijk 7	Kapsalon

8.2.3 *Maatschappelijke voorzieningen*

In Maasbommel komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor zoals kerkgebouwen en een basisschool.

Naam voorziening	Adres	Type voorziening
Brandweer	Kerkstraat 23	Brandweerkazerne
Sint Lambertusschool	Kapelstraat 21a	Basisschool
Gymzaal Maasbommel	Kampstraat 21b	Binnensport
Klein Duimpje	Kampstraat 21c	Peuterspeelzaal
Hervormde kerk	Raadhuisdijk 19	Kerkgebouw
Rooms-katholieke kerk	Raadhuisdijk 44	Kerkgebouw
Gastouderopvang Ingrid Zondag	Kampstraat 4	Kinderopvang
Ontmoetingscentrum De Hanze	Meester van de Venstraat 2	Dorpshuis

8.2.4 *Horeca*

Verspreid over Maasbommel zijn enkele horecavestigingen gesitueerd.

Naam bedrijf	Adres	Type horeca
De Dijkgraaf	Bovendijk 1	Eetcafé
't Bommelke	Kerkstraat 36	Eetcafé
Het Veerhuis	Raadhuisdijk 1/1A	Restaurant

8.2.5 *Bedrijven*

Verspreid over Maasbommel zijn enkele kleinschalige bedrijven gevestigd. Daarnaast kent Maasbommel een eigen bedrijventerrein aan de Kapelstraat. Dit bedrijventerrein valt buiten het onderhavige plangebied, maar wordt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' geactualiseerd.

Naam bedrijf	Adres	Type garage
De Bont	Kampstraat 3	Garagebedrijf met benzinestation
Leather Design International BV	Pleinstraatje 3	Meubelstoffering
Lubbe elektrotechniek	Pleinstraatje 7A	Installatiebedrijf

8.2.6 Sportvoorzieningen

Binnen Maasbommel komen verschillende sportvoorzieningen voor zoals een voetbalterrein en een tenniscomplex.

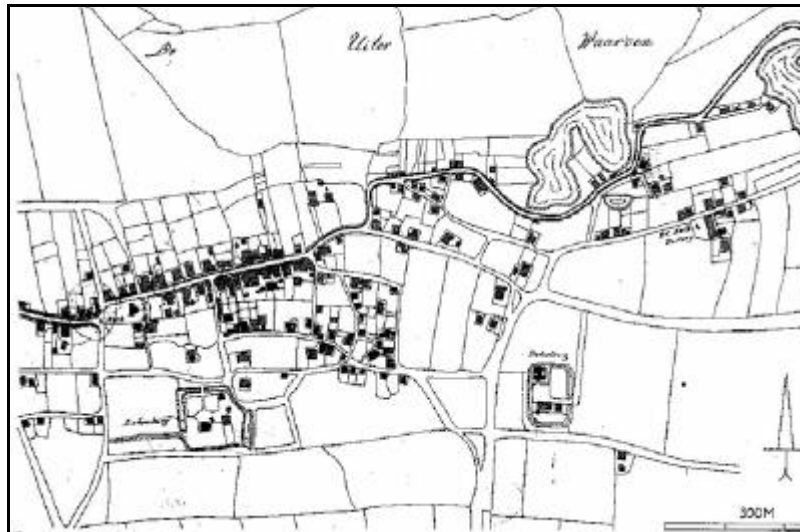
Naam voorziening	Adres	Type voorziening
PC De Regenboog	Kapelstraat Ong.	Buitensport
Voetbalterrein v.v. D.B.V.	Hogehofstraat 10A	Buitensport
Tenniscomplex Gaensacker	Kampstraat 33	Buitensport

9 Wamel

9.1 Ruimtelijke structuur

9.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Wamel is ontstaan op de oeverwal van de Waal. Sinds de middeleeuwen is Wamel een belangrijke plaats in de regio. Er waren tenminste twee kasteeltjes en mogelijk zelfs drie. Daarnaast bezat de kern twee kloosters, een grote kerk en korenmolen. Tevens was Wamel één van de weinige plaatsen waar het Gerecht bijeen kwam. De straten zijn tijdens de bloeiperiode evenwijdig aan de Hoofdstraat bebouwd. Ziekten, oorlogen en natuurgeweld teisterden Wamel vanaf de 14^e eeuw. De bloeiperiode was hiermee definitief ten einde. De laatste klap voor de kern kwam in de winter van 1944-1945. In ruim zes maanden komen o.a. meer dan tienduizend granaten in het dorp neer. Beeldbepalende panden, waaronder de neo-gotische kerk werden verwoest. Na de bevrijding werd het dorp weer opgebouwd.

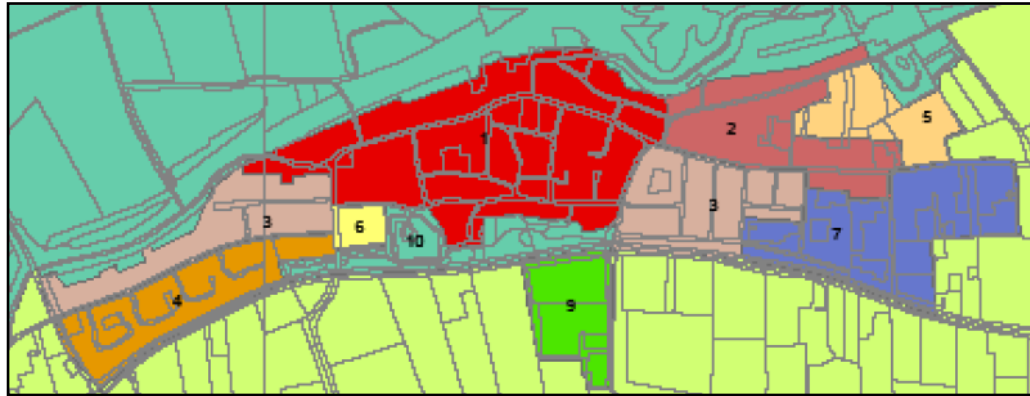


Wamel omstreeks 1820

9.1.2 *Bebouwingsstructuren en –typologieën*

In de welstandsnota is de gemeente West Maas en Waal, waaronder de kern Wamel, verdeeld in een aantal deelgebieden. Binnen de bebouwde kom van Wamel zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden, waaronder:

- dorpskernen;
- lintbebouwing;
- voor- en naoorlogse planmatige woningbouw;
- recente planmatige woningbouw en nieuwbouw;
- individuele woningbouw;
- introverte woningbouw;
- uiterwaarden en natuurgebieden;
- sport- en recreatiegebieden.



	dorpskernen		bedrijven, kantoren, grootschalige voorzieningen
	lintbebouwing		industrie- en bedrijventerrein
	voor- en naoorlogse planmatige woningbouw		sport- en recreatiegebieden
	introvertewoningbouw		uiterwaarden en natuurgebieden
	recente planmatige woningbouw en nieuwbouw		agrarisch landschap
	individuele woningbouw		tuinen van Appeltern

Uitsnede dorpskom Wamel (bron: Welstandsnota 2012)

Dorpskernen

De structuur van Wamel is langgerekt in een oost-westelijke richting. De kern ligt als het ware ingeklemd tussen de dijk en de Van Heemstraweg. De Dorpsstraat, de Waalbandijk en het overige dijklandschap zijn beeldbepalend. Aan de dijk zijn een aantal karakteristieke dijkwoningen gelegen. De Dorpsstraat heeft in het verleden een belangrijke waterkerende functie gehad. Deze straat is voortdurend opgehoogd totdat de Groene Dijk aangelegd werd. Aan de zuidelijke dorpsrand is sprake van een groene overgang naar de Van Heemstraweg. De kern wordt als het ware visueel afgeschermd van deze belangrijke infrastructuur. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen met kleine tussenruimten en op een aantal plaatsen rijen individuele woningen die een gesloten gevelwand vormen. De onderlinge afstand tussen de woningen zorgt voor een open of gesloten karakteristiek. De woningen bestaan uit één of twee lagen met zadeldak, schilddak of mansardekap, afwisselend in de langsrichting of dwarsrichting. De gevelkarakteristiek en het materiaal- en kleurgebruik zijn divers. Een aantal woningen heeft toevoegingen in de vorm van erkers. De bebouwing is voornamelijk opgetrokken in roodbruine baksteen of in stucwerk. De meeste gevels zijn gedetailleerd vormgegeven met horizontale banden over de gevel, bogen boven deuren en ramen en natuurstenen plinten.



V.l.n.r.: de karakteristieke Kerkstraat; intimiteit in dorpskern door ontbreken voortuinen; zicht vanaf de dijk op Wamel; karakteristieke bebouwing (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

Lintbebouwing

De lintbebouwing in Wamel is geconcentreerd langs de Kerkstraat. De dorpslinten zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen. In deze context zijn het tevens vaak de uitlopers van de bebouwinglinten waaraan de dorpen zijn ontstaan.

Voor- en naoorlogse planmatige woningbouw

De voor- en naoorlogse bebouwing van Wamel is aan weerszijden van de kern gesitueerd. De buurt in het westen van Wamel, ten noorden van de Dorpsstraat, bestaat uit een lint met daarachter een woonstraat. De wijk ten oosten van de kern, tussen de Hogeweg en de Grachtstraat, bestaat uit een aantal woonstraten en is rechthoekig verkaveld. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De woningen zijn twee bouwlagen hoog en hebben een zadeldak in langsrchting. Kenmerkend zijn de lijsten om de deuren. Daarnaast is het opvallend dat de zijgevels van deze woningen voorzien zijn van ramen.

Recente planmatige woningbouw en nieuwbouw

De woningbouwlocatie Kloosterhof ligt aan de noordoostkant van Wamel. De locatie Kloosterhof is de enige grote locatie die in Wamel op korte termijn kan worden benut voor woningbouw en kan voorzien in de woningbehoefte van de kern. Het gebied is sinds 1995 in ontwikkeling. Aan de oostzijde vormt het gebied daarmee de nieuwe dorpsrand naar het omliggende buitengebied. De woningbouwlocatie wordt getypeerd door landelijk wonen en is geschikt voor een diversiteit van woningen vooral in de vorm van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De capaciteit van de 1^o fase bedraagt 26 woningen. De woningen worden gegroepeerd rond markante groenplekken. Daarnaast worden recreatieve routes gerealiseerd richting groengebied en dijk. De ontsluiting van de woningbouwlocatie vindt plaats vanaf de Hogeweg.



Waardevol groen nabij Kloosterhof (bron: Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken)

Individuele woningbouw

Individuele woningbouw is halverwege de 20^e eeuw toegenomen door verbeterde economische vooruitzichten en gegroeide kwaliteits-behoefte bij burgers. In Wamel betreft de individuele woningen een buurt ten westen van kasteel Lakenburg.

Introverte woningbouw

In de jaren '70 van de vorige eeuw kwam er meer aandacht voor menselijke schaal en maat in de woongebieden. Dit was een reactie op de blokverkaveling van de naoorlogse planmatige uitbreidingen, die als te zakelijk en te monotoon werd ervaren. De introverte woongebieden zijn, als tegenreactie daarop, vaak sterk naar binnen gekeerd en hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. In Wamel is de introverte woningbouw gelegen aan de ontsluitingswegen aan de Viaductstraat, namelijk De Geren, Doornik, Saarskampen en Pauluskampen.



Achterzijde introverte woningbouw aan de Doornik (bron: Google Earth)

Uiterwaarden en natuurgebieden

Het natuurgebied van Wamel ligt langs de Waalbandijk. De Waaluiterswaarden worden gevormd door een grootschalig open landschap met een grote ruimtelijke samenhang. Langs de Waal zijn nog brede uiterwaarden aanwezig die verwijzen naar de oorspronkelijk sterk meanderende loop van de rivier. De groene uitstraling en het uitblijven van grootschalig menselijk ingrijpen, zorgen ervoor dat de uiterwaarden rijk aan natuurwaarden zijn. De uiterwaarden aan de kant van de Waal zijn overwegend van grote ecologische waarde.

Sport- en recreatiegebieden

In Wamel bestaat het sportgebied uit het sportpark aan de Nieuweweg ten zuiden van de kern.

Recente ontwikkelingen

Kloosterhof

De 2^e en 3^e fase van de woningbouwlocatie Kloosterhof liggen ten noorden van de 1^e fase. Het gebied grenst aan de Kerkstraat, de bossage en de poel. In aansluiting op de 1^e fase zijn ook de 2^e en 3^e fase voornamelijk geschikt voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De capaciteit van deze fasen bedraagt circa 36 woningen. De ontsluiting vindt plaats via de Kerkstraat en vanaf de Hogeweg via de 1e fase van Kloosterhof. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Lakenstraat 70-72

Op het perceel tussen de Lakenstraat 68 en 78 worden 2 zorggeschikte woningen gerealiseerd. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Dorpsstraat 87

De bestaande woonboerderij aan de Dorpsstraat 87 wordt gesplitst in 3 wooneenheden. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen.

Hogeweg 91

Op dit perceel worden een fysiotherapiepraktijk en 2 appartementen op de verdieping gerealiseerd. Hiertoe is een vrijstellingsprocedure doorlopen.

9.1.3 *Wegenstructuur*

In Wamel zijn de Viaductstraat, Stationsstraat, Dorpsstraat, Lakenstraat, Hollenhof, Hogeweg en Industriestraat belangrijke straten. De Viaductstraat, Dorpsstraat, Lakenstraat en Hogeweg lopen in oost-westrichting door Wamel. De Stationsstraat, Hollenhof en Industriestraat zorgen voor een verbinding tussen deze wegen en de ontsluiting van de kern op de Van Heemstraweg (N322). Aan de westzijde van de kern loopt de Veerweg. Deze straat is niet alleen een westelijke verbinding van Wamel op de Van Heemstraweg maar ook de toegangsweg tot het veer tussen Wamel en Tiel.

9.1.4 *Groen- en waterstructuur*

De gemeente West Maas en Waal ligt in het rivierenlandschap tussen de rivieren de Maas en Waal. Het landschap rondom Wamel is gevormd door de rivieren. Nu nog bepalen brede uiterwaarden met rietvelden en griendhout het beeld, afgewisseld door smalle oeverwallen grenzend aan steile dijken. Rondom de kern liggen akkercomplexen en graslanden. Aan de noordzijde wordt de kern begrensd door het waardevolle dijkenlandschap. Wamel kent een hoge ruimtelijke kwaliteit, welke zich met name bevindt in het landschappelijk en cultuurhistorische waardevolle gebied rondom de Waalbandijk en de lange linten van de Kerkstraat en de Dorpsstraat. De uiterwaarden en de waterpartij en het groen aan de noordoostzijde zijn zeer fraai. Het groen beperkt zich in hoofdzaak tot kleine plantsoenen, bomenrijen langs de wegen, sloten en het groen op de privéterreinen. Vanuit de kernranden is het aangrenzende buitengebied goed waarneembaar. In Wamel liggen aan de zuidrand twee openbare groengebieden. Beide gebieden zijn ingericht als wandelpark en zijn een groene buffer tussen de Van Heemstraweg (N322) en de woongebieden.

9.2 *Functionele voorzieningenstructuur*

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Wamel is in hoofdzaak te typeren als een woongebied waarbinnen verschillende niet-woonfuncties voorkomen.

9.2.1 *Commerciële voorzieningen*

Wamel kent slechts twee commerciële voorzieningen, namelijk de supermarkt Veltmaat aan de Hollenhof en een confectiezaak aan de Hogeweg 74.

9.2.2 Dienstverlening

In de kern zijn drie dienstverlenende bedrijven gevestigd. Ook komen er enkele aan huis gebonden beroepen voor.

Mary d'r Kapperij	Clarevelt 28	Kapsalon
Natuurvoeding en reformartikelen Klein Grut	Dorpsstraat 90	Drogist
Barbershop	Dorpsstraat 59	Kapsalon

9.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen Wamel komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor, zoals twee kerkgebouwen, een dorps huis, basisscholen en een zorgcentrum.

Naam voorziening	Adres	Type voorziening
VTC	Clarissenstraat 2	Dorps huis
De Ukkesoos	Dorpsstraat 21	Peuterspeelzaal
-	Dorpsstraat 25	Kerkgebouw
-	Dorpsstraat 73	Kerkgebouw
Nevenvestiging De Strang	Lakenstraat 1	Beschermd wonen
Gymzaal	Lakenstraat 31a	Gymzaal
R.K. De Laak	Lakenstraat 35a	Basisschool
Homeopathische praktijk	Lakenstraat 46a	Medische praktijk
Huize Henricus	Nieuw Hollenhof 48-50	Zorgcentrum
Rooms-katholieke kerk	Sint Victorstraat 1	Kerkgebouw
P.C. Streekschool De Te-rebint	Stationsstraat 7	Basisschool
D. Lansdorp	Lakenstraat 62	Huisarts

9.2.4 Horeca

Aan de Dorpsstraat liggen verschillende horecavestigingen.

Naam bedrijf	Adres	Type horeca
Café-bar Rutten	Dorpsstraat 45-47	Café
Cafetaria 't Trefpunt	Dorpsstraat 51a	Cafetaria
Herberg Klein Grut	Dorpsstraat 90	Bed en Breakfast
De Oude Weegbrugh	Dorpsstraat 126	Restaurant
De Kronenburcht	Hogeweg 91	Cafetaria

9.2.5 **Bedrijven**

Verspreid over Wamel zijn enkele kleine ambachtelijke bedrijven gevestigd.

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf
Studio Max	Dorpsstraat 35	Opnamestudio
Van Kessel	Dorpsstraat 43	Autobedrijf/Taxibedrijf
Feiling BV	Grachtstraat 27-31	Handelsonderneming
Van Weerdenburg	Houtstraat 7	Veem- en pakhuisbedrijf
Van Deursen	Hollenhof 6	Bouwbedrijf

10 Beleidskader

10.1 Rijksbeleid

10.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

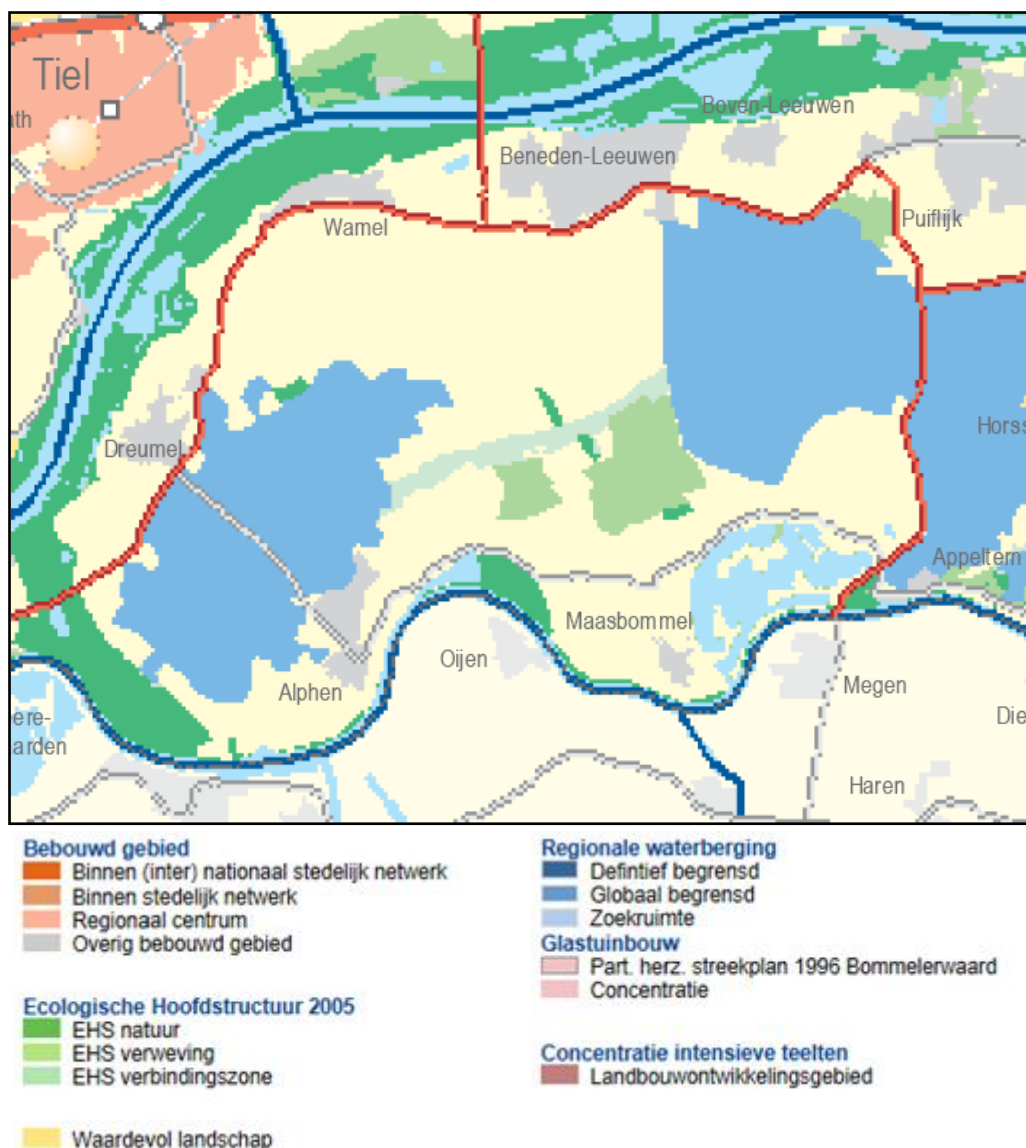
10.1.2 *Toetsing*

Dit plan is consoliderend van aard en raakt geen van de nationale belangen. Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

10.2 Provinciaal beleid

10.2.1 *Streekplan Gelderland*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.



Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur Streekplan Gelderland 2005

Op basis van de beleidskaart is te zien dat de kernen Alphen, Appelterm, Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen, Dreumel, Maasbommel en Wamel worden gecategoriseerd als 'overig bebouwd gebied'. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn 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;

- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Altforst wordt niet aangeduid als 'overig bebouwd gebied', maar valt onder het multifunctioneel gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten onder andere wat betreft de regionale behoefte aan 'dorps' wonen te accommoderen.

10.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

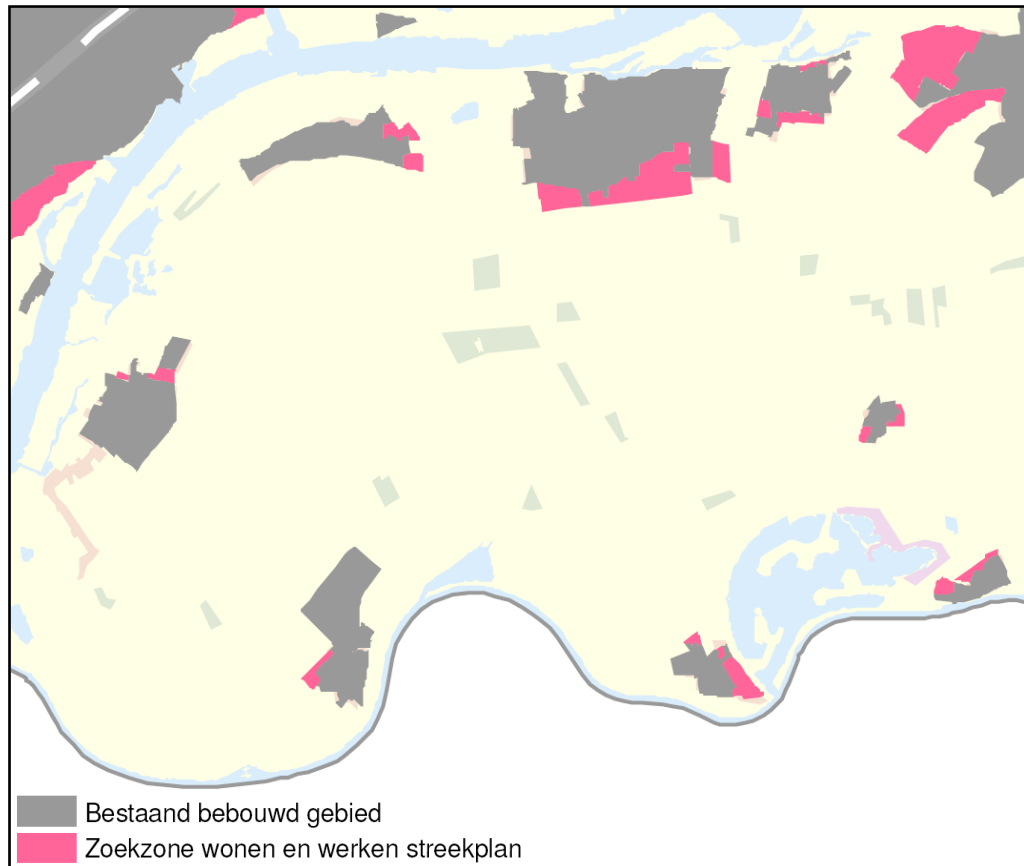
Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Deze eerste herziening was nodig omdat provinciale ruimtelijke verordeningen alleen nog ontheffingsbepalingen voor onverwachte situaties mogen bevatten als gevolg van de Spoedwet ruimtelijke ordening (Wro). De eerste herziening is verwerkt in de geconsolideerde versie. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening om de aanleg van een sportcomplex in Zaltbommel mogelijk te maken. De tweede herziening is verwerkt in de geconsolideerde versie.

Een derde herziening van de Ruimtelijke Verordening is in procedure. Doel van deze herziening is de ruimtelijke ontwikkeling van een tweetal initiatieven in de ecologische hoofdstructuur (EHS) mogelijk maken. Het gaat om het terrein van het Sauna Drôme in Putten en om het terrein van Werven in Oldebroek. Hierbij worden correcties doorgevoerd in de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen.

Op de navolgende uitsnede van de kaart Verstedelijking is te zien dat de kernen van de gemeente West Maas en Waal zich binnen het bestaand bebouwd gebied bevinden. Aansluitend aan deze kernen liggen er zoekzones voor wonen en werken.



Uitsnede kaart Verstedelijking (bron: Ruimtelijke Verordening Gelderland)

Voor 'verstedelijking' geldt dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan (artikel 2.2):

- a binnen bestaand bebouwd gebied,
- b binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- c binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- d binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- e binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

10.2.3 Toetsing

De kernen vallen op basis van de beleidskaart Ruimtelijke Structuur van het Streekplan onder het 'overig bebouwd gebied' en het 'multifunctioneel gebied'. Daarnaast is het thema 'verstedelijking' uit de Ruimtelijke Verordening op dit plangebied van toepassing, gezien de kernen zijn aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Onderhavig plan betreft een consoliderend plan waarin de situatie in de 8 kernen wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Daarnaast worden een aantal ontwikkellocaties waarvoor een actueel planologisch regime geldt, meegenomen in dit bestemmingsplan. Het plan is daarom niet in strijd met het provinciaal beleid.

10.3 Regionaal beleid

10.3.1 Structuurvisie Regio Rivierenland

De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap. De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Het ruimtelijk beeld op basis van de genoemde structuurdragers en de opgaven voor het gebied leiden tot de volgende koers voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- water als structurerend element: meervoudig ruimtegebruik met verbreding van watergangen en concretiseren zoekgebieden waterberging;
- contouren voor zoekruimte verstedelijking tot 2015 volgens experiment ‘een lijn voor kwaliteit’ blijft uitgangspunt;
- aanvullende zoekruimte voor bedrijvigheid met meerwaarde voor Rivierenland als vestigingscriterium;
- accent op impuls voor openbaar vervoer;
- functieverandering in het landelijk gebied voor kommen en oeverwallen differentiëren;
- voor het landelijk gebied is de landbouw richtinggevend. Een landbouwvisie wordt opgesteld;
- ontwikkeling meer samenhangend toeristisch-recreatief aanbod rond ‘boegbeelden’ en concentratiepunten;
- uitvoering door middel van een ruimtelijke projectenagenda.

10.3.2 Toetsing

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bestaande ruimtelijke structuurdragers in het gebied blijven behouden. Het plan is consoliderend van aard en niet in strijd met het regionaal beleid.

10.4 Gemeentelijk beleid

10.4.1 *Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken*

In juni 2000 is een partiële streekplanherziening van het destijds vigerende streekplan Gelderland vastgesteld. Met deze herziening heeft de provincie ruimtelijk beleid in gang gezet dat gericht is op het benutten van inbreidingslocaties en uiteindelijk is vastgesteld in het streekplan Gelderland 2005.

De provincie heeft destijds in het kader van deze streekplanherziening de Gelderse gemeenten gevraagd een visie ten aanzien van de ontwikkeling van het stedelijk gebied op te stellen. Hiertoe heeft de gemeente West Maas en Waal de Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken opgesteld. Parallel en vooruitlopend op het provinciale beleid is in deze stedelijke ontwikkelingsvisie tevens een relatie gelegd met de gemeentelijke ontwikkelingen in het kader van de stedelijke vernieuwing, duurzame stedelijke ontwikkeling en kwalitatief passende woningen en woonmilieus (woonbeleid met kwaliteit).

Rondom alle kernen van de gemeente West Maas en Waal zijn in de visie duidelijke contouren op kaart gezet; de zogenaamde rode contouren. De contouren uit deze visie en de contouren uit het Experiment Rivierenland zijn op elkaar afgestemd. Binnen de contouren zullen alle ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 gaan plaatsvinden. Daar waar mogelijk is de contour zo veel mogelijk afgestemd op de grens van het bestemmingsplan Buitengebied. De contour is zo strak mogelijk getrokken ter bescherming van de landschappelijke belangen in het buitengebied. Alle stedelijke functies, inclusief sportvelden liggen binnen deze contour. Daar waar dit uitgangspunt aanleiding geeft tot een ruimtelijk minder gewenste situatie (bijvoorbeeld de kern Wamel) is van dit uitgangspunt in deze visie beargumenteerd afgeweken.

Doel van de ontwikkelingsvisie is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn, zowel in als aansluitend aan het bestaande stedelijk gebied (bebouwde kom). Verder wordt een kwantificering en de verwachte uitvoeringstermijn aangegeven van de te ontwikkelen woon- en werklocaties. Bij de keuze voor de verschillende locaties is het behoud en de versterking van de bestaande waarden en kwaliteiten uitgangspunt geweest voor het stedelijk gebied en haar directe omgeving. Met deze visie voldoet de gemeente niet alleen aan de vraag van de provincie voortgekomen uit de gedeeltelijke streekplanherziening. Ook is de visie de basis voor het opstellen van bestemmingsplanherzieningen voor de kernen en voor het ontwikkelen van stedenbouwkundige plannen.

Op de navolgende afbeelding zijn de bebouwingscontouren van de verschillende kernen van de gemeente West Maas en Waal weergegeven. Op deze afbeeldingen is te zien dat de grenzen van het plangebied nagenoeg overeenkomen met de bebouwingscontouren uit de Ontwikkelingsvisie.



V.l.n.r.: bebouwingscontouren Alphen, Altforst, Appeltern, Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen, Dreumel, Maasbommel en Wamel

Herijking behoefte

Een zienswijze van de provincie Gelderland op het bestemmingsplan voor het Leeuwse Veld en de verrichte woningmarktscan in maart 2011, waren aanleiding voor de gemeente om de geplande woningcapaciteit nader te beoordelen. De uitkomsten van de scan zijn in regionaal verband geaccepteerd. Uitkomst is dat een aantal projecten gefaseerd moet worden uitgevoerd dan wel uitgesteld zal moeten worden.

10.4.2 Welstandsnota 2012

De vorige welstandsnota heeft meer dan zeven jaar gefunctioneerd. Het beleid was om verschillende redenen, zoals de komst van de Wabo, aan een herijking toe. Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Het specifieke karakter van de gemeente West Maas en Waal is vaak ook gerelateerd aan bijzondere en karakteristieke gebieden, structuren, gebouwen en/of ensembles. De welstandsnota omvat daarom een samenhangend stelsel van criteria onderverdeeld in vier hoofdgroepen:

- algemene welstandscriteria
- gebiedsgerichte welstandscriteria
- welstandscriteria voor specifieke objecten
- welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

De algemene welstandscriteria en de criteria voor specifieke objecten of kleine bouwplannen behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn, terwijl de gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebiedseigen kenmerken en eigenschappen.

De Welstandsnota 2012 heeft als basis gediend voor de beschrijving van de ruimtelijke structuur van de verschillende kernen in het plangebied.

10.4.3 Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan 2004

De gemeente heeft in 1998 een verkeersveiligheidsplan vastgesteld. Een groot deel van dit plan is inmiddels uitgevoerd. Bijgesteld landelijk en regionaal verkeersbeleid en ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente zijn aanleiding geweest om het verkeersplan te actualiseren tot een Verkeers- en Vervoerplan (GVVP), een breed verkeersplan waarin verkeersveiligheid een belangrijk onderdeel vormt.

De gemeente West Maas en Waal zet in op een goed werkend verkeer- en vervoersysteem, met aandacht voor de verschillende modaliteiten openbaar vervoer, auto en langzaam verkeer. Dat wil de gemeente bereiken door:

- het beperken van het aantal verbindingen. Dit is uit oogpunt van bereikbaarheid mogelijk;
- het blijven inzetten op een vlotte realisatie van de omlegging van de N322 voor de regionale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de fietsstructuur;
- behoud van openbaar vervoer: inzetten op hoofdlijn grotere kernen met een hoge frequentie en (betaalbaar) individueel vervoer naar kleinere kernen;
- meer aandacht voor de bereikbaarheid van hulpdiensten.

10.4.4 Waterplan West Maas en Waal

Het waterbeleid van gemeente en waterschap is gericht op het realiseren van een veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. De gemeente West Maas en Waal heeft het uitvoeringsprogramma van het Waterplan (2005-2026) geïntegreerd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2013-2017). De gemeente richt zich op het realiseren van de waterbergingsopgave en het verbeteren van waterkwantiteit- en kwaliteit. Daarnaast is het afkoppelbeleid in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan geactualiseerd.

Het huidige watersysteem kenmerkt zich door de bovenregionale invloed van de rivieren op de grondwaterstand. Deze kan 's winters zeer hoog zijn tot aan het maaiveld en 's zomer diep wegzakken. Binnen de kernen is weinig ruimte voor water. Het minimaliseren van wateroverlast is één van de belangrijkste aandachtspunten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom streeft de gemeente naar een betere integratie van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en het benutten van afkoppelkansen. Waar mogelijk is ook aandacht voor de belevingswaarde, natuurontwikkeling en recreatieve mogelijkheden van water.

10.4.5 Toetsing

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande situatie in de kernen vastgelegd. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en daarom is het plan niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

11 Planbeschrijving

11.1 Beheer

11.1.1 *Wonen*

Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Er is een variatie aan woningtypen aanwezig zoals vrijstaande, half-vrijstaande en rijenwoningen. Alle bestaande woningen hebben in dit bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Uiteraard is hierbij rekening gehouden met de eventuele gevolgen van deze wijzigingen voor de omgeving.

In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwzones.

11.1.2 *Bedrijvigheid*

In het plangebied komen verschillende kleinschalige bedrijven voor als bouwbedrijven, metaalbedrijven, autobedrijven etc. Voor de aanwezige bedrijvigheid in de kern wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden maar dat voor die bedrijven, die wat milieuhinderlijke uitstraling betreft niet passen binnen de woonomgeving, een zodanig beleid wordt gevoerd dat een toename van deze uitstraling wordt tegengegaan. Op grond van het bestemmingsplan wordt evenwel, onder voorwaarden, een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. In paragraaf 12.2 wordt hier nog nader op ingegaan. De bedrijven zijn als zodanig op de verbeelding aangeduid. Categorie 1 en 2 –bedrijven zijn vanwege hun beperkte uitstraling niet specifiek bestemd.

11.1.3 *Commerciële voorzieningen*

Er is geconstateerd dat het voorzieningenniveau van de kleine kernen binnen de gemeente West Maas Waal onder druk staat. Het toekomstperspectief voor commerciële voorzieningen is ongunstig. Binnen de bebouwde kom zijn de bestaande niet-woonfuncties gedetailleerd vastgelegd met specifieke regels. Om de dynamiek van en de leefbaarheid in de kernen te bevorderen wordt meer ruimte geboden voor de niet-woonfuncties. Ook is er ruimte voor kleinschalige uitbreidingen. Dit zorgt voor een vergroting van de flexibiliteit.

Voor het dorpshart in Beneden-Leeuwen geldt een specifieke regeling. Het dorpshart vormt het winkelconcentratiegebied van de gemeente. Op basis van de huidige situatie en de wens om tot een kwaliteitsverbetering van dat dorpshart te komen zijn bestemmingen toegekend.

11.1.4 Bestaande niet-woonfuncties in woongebieden

Het plangebied is te karakteriseren als een overwegend woongebied. In de woongebieden is geen nieuwvestiging van niet-woonfuncties voorzien. In deze gebieden zijn bestaande niet-woonfuncties, zoals administratiekantoren, als zodanig bestemd. Er is voor deze functies slechts beperkte uitbreidingsruimte geboden.

11.1.5 Overige voorzieningen

Leefbaarheid van de kernen is een belangrijk uitgangspunt in de gemeente West Maas en Waal. Dat betekent dat er belang wordt gehecht aan het handhaven van basisvoorzieningen als scholen, kerken, sportvoorzieningen, dorps huis en voorzieningen voor de gezondheidszorg (huisarts, kruisgebouw e.d.). Alle bestaande voorzieningen hebben in het bestemmingsplan een specifieke bestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de functie.

11.1.6 Verkeersstructuur

Het overgrote deel van het plangebied is ingericht als een 30 km/u-gebied. Daar waar de wegen in een verblijfsgebied liggen zijn ze bestemd tot 'Verkeer - Verblijf'. Door gaande wegen zijn bestemd tot 'Verkeer'

11.2 Ontwikkelingslocaties

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande situatie in de kernen vastgelegd. Dit plan betreft daarom een consoliderend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Ontwikkelingslocaties waarvoor reeds een bestemmingsplanprocedure is doorlopen zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Juridisch gezien is er in deze locaties eveneens sprake van beheer van de bestaande situatie. Daar waar mogelijk, is onder andere op basis van het handboek gekozen voor eenduidigheid en enige mate van flexibiliteit. Binnen de bestemmingen is ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van een woning, de wijziging van het woningtype, etc.

12 Onderzoek/verantwoording

12.1 Geluid

12.1.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

12.1.2 Toetsing

Dit bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan. In het plangebied wordt de bestaande situatie gehandhaafd en worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

12.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan.

12.2 Bedrijven en milieuzonering

12.2.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

12.2.2 Toetsing

Het plangebied is overwegend een woongebied. De aanwezige commerciële voorzieningen en maatschappelijke functies staan veelal ten dienste van de woonfunctie. Het gemeentelijk beleid van West Maas en Waal is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. De bedrijven met een lage milieuhinder zijn doorgaans kleinschalig, soms zelfs in de vorm van een bedrijf aan huis. Voor de bestaande bedrijfslocaties binnen de woonbuurten mogen daarom uitsluitend nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegelaten worden. Wel dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting van bedrijven. Dit mag niet leiden tot overlast in een woonwijk.

Bedrijven met milieucategorie 3.1 of hoger acht de gemeente niet inpasbaar in de woonomgeving. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Indien in de bestaande situatie een bedrijf uit een hogere categorie is gevestigd, mag dit specifieke bedrijf blijven voortbestaan. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan. Wel is het uiteraard mogelijk een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

12.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt, vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

12.3 Bodem

12.3.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

12.3.2 Toetsing

De bestaande bebouwing en functies worden in dit bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden niet toegestaan. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, is via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit. In principe is altijd een bodem- en grondwateronderzoek nodig bij vergunning bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden.

Minimaal moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. In de regel moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd als de voorgenomen ontwikkeling een nieuwbouw woning betreft of een bedrijf met verblijfsruimte(n) en nieuwbouw, aan- of uitbouw bij bouwwerken die voor 1970 gebouwd zijn. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Deze vrijstelling geldt alleen voor nieuwbouwwoningen en bedrijven.

12.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt, vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

12.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

12.4.1 Archeologische waarden

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

In artikel 5 van het Verdrag van Valletta (Malta) wordt gewezen op de noodzaak van een vroegtijdige interactie tussen planners en archeologen bij het voorbereiden en ontwikkelen van plannen. Alleen zo kan het gemeentelijk bodemarchief op een juiste wijze bij de belangenafweging worden meegenomen. Provinciale archeologische verwachtingskaart dient als onderlegger voor deze interactie.

Toetsing

Op grond van de waarden- en verwachtingskaart uit de gemeentelijke Nota Ondergrondse Cultuurhistorie 2013-2017 heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde voor wat betreft het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Het gemeentelijk archeologiebeleid dient te voldoen aan de uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988. Voor het gemeentelijk archeologiebeleid van de gemeente West Maas en Waal gelden daarom de volgende uitgangspunten:

- archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) onmogelijk is;
- de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening versterken zodat behoud van het bodemarchief een plaats krijgt in het planologische besluitvormingsproces;

- bodemverstoorders betalen archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen en zijn hiervoor operationeel verantwoordelijk.

Voor het plangebied gelden op grond van de archeologische verwachtingskaart verschillende archeologische (verwachtings)waarden. Daar waar uit concreet veldonderzoek is gebleken dat archeologische waarden aanwezig zijn, is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. De beleidsnota krijgt te zijner tijd een vertaling in een paraplubestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. In het plangebied wordt de bestaande situatie gehandhaafd en worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De grond wordt niet geroerd en eventueel aanwezige archeologische waarden worden daarom niet aangetast.

12.4.2 Cultuurhistorische waarden

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In het plangebied komen verschillende Rijks- en gemeentelijke monumenten voor. De rijksmonumenten vallen rechtstreeks onder de Monumentenwet. In deze wet respectievelijk verordening wordt voldoende bescherming geboden tot instandhouding van de monumenten. In onderhavig bestemmingsplan is geen specifieke regeling voor de monumenten opgenomen.

molenbiotoop

In dit bestemmingsplan is een vrijwaringszone voor de molenbiotoop in Beneden-Leeuwen en in Dreumel opgenomen. Deze regeling is opgenomen voor de bescherming van de molenbiotoop in verband met de functie van de molen als werktuig en de waarde als landschapsbepalend element. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien daardoor de functie van de molens als werktuig en de waarde als landschapsbepalende elementen niet onevenredig worden geschaad. Hiertoe is een aantal regels opgenomen. De regeling geldt voor bouwwerken en tevens voor beplanting welke zich bevinden:

- binnen een afstand van 100 m van de molen bevinden en hoger zijn dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek, of;
- op een afstand groter dan 100 m van de molen bevinden en hoger zijn dan 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk plus de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek.

12.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt, vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

12.5 Watertoets

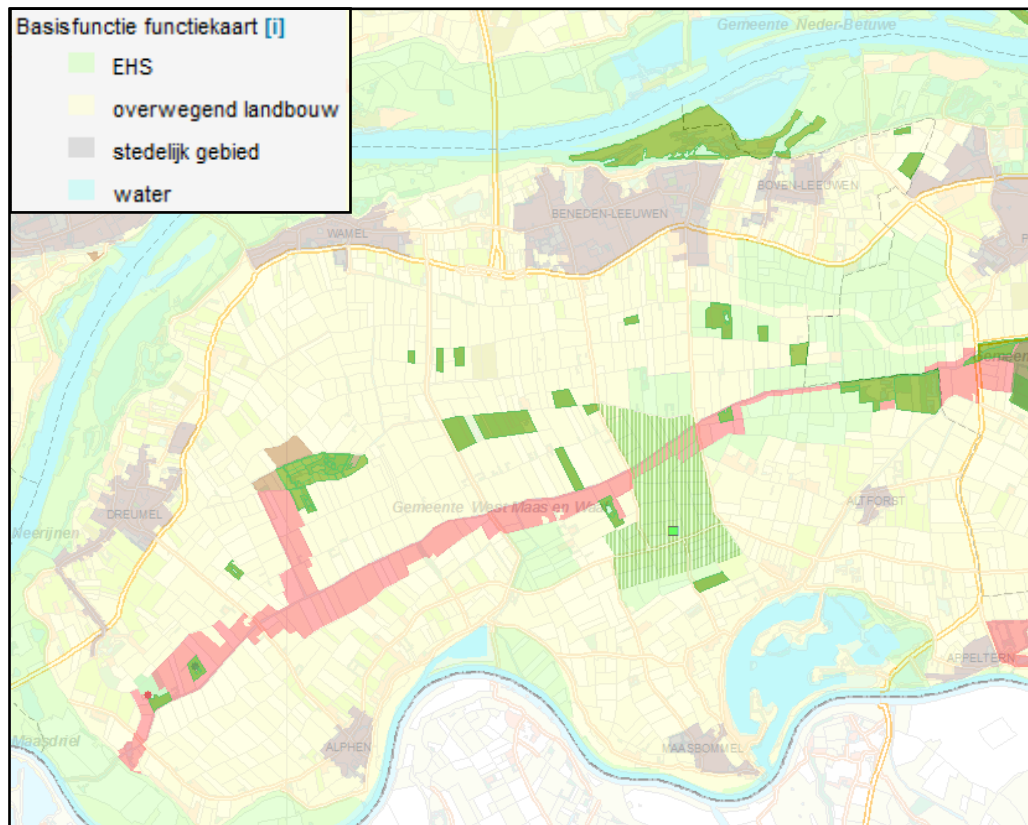
12.5.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijks die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijks' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

12.5.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals waterbergingsgebieden, landbouw, natte natuur en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.



Uitsnede Waterplan Functiekaart (bron: Waterplan Gelderland)

Het plangebied betreft de bebouwde kom en valt volgens de definitie van het Waterplan in het stedelijk gebied. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

12.5.3 Waterbeheerplan Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

12.5.4 Toetsing

Gemeentelijk beleid bij de watertoets

Bij nieuwe bestemmingsplannen moet de waterhuishouding vastgelegd worden in de -verplichte- waterparagraaf. De gemeente en het waterschap Rivierenland gebruiken het instrument watertoets om in zo vroeg mogelijk stadium samen met de ontwikkelaar een gedegen aanpak voor water uit te werken. Elke locatie en fase van ontwikkeling vergt maatwerk en de procesafspraken over de waterhuishouding worden vastgelegd in het kader van de watertoets.

Dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie gerespecteerd.

A-watergangen, alsmede structurele waterpartijen en vijvers met een waterbergende functie worden bestemd tot 'Water'. Verder geldt een aanvullende bescherming door de Keur. Die geldt immers naast het bestemmingsplan.

Langs de A-watergangen dient aan weerszijden rekening gehouden te worden met een beschermingszone van 4 meter. Deze beschermingszone wordt in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. Ook met de beduikerde A-watergangen met de bijbehorende beschermingszones van 4 meter aan weerszijden wordt rekening gehouden door middel van deze dubbelbestemming.

Verder zijn delen van het plangebied gelegen in de kern- en beschermingszone van de waterkering van de Waaldijk en de Maasdijk. In deze zones is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing. Deze beschermingszone wordt eveneens in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen middels een dubbelbestemming. In dit geval betreft het de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Tenslotte loopt er door het plangebied een rioolwaterpersleiding van het waterschap. Ook deze persleiding met bijbehorende beschermingszone wordt in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan geregeld door middel van een dubbelbestemming.

12.5.5 Conclusie

Het aspect water vormt, vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

12.6 Flora en fauna

12.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Vogel- of Habitatrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

12.6.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moet getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied grenst aan de Ecologische hoofdstructuur ter plaatse van de Maas en de Waal. Met het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. De bestaande situatie wordt planologisch vastgelegd, waardoor planologisch geen sprake is van een uitbreiding van functies of bebouwing die een aantasting van de functies van de Ecologische hoofdstructuur tot gevolg hebben. Omdat het om een consoliderend bestemmingsplan gaat zijn hier op dit moment geen effecten op te verwachten. Toekomstige activiteiten in de rivier of activiteiten die een versnipperend effect op de zoekzones hebben (actief of passief) kunnen wel een negatief effect hebben. Als dergelijke ingrepen worden uitgevoerd, dient voorafgaand aan de ingrepen een beoordeling plaats te vinden of mogelijk effecten optreden. Het plangebied grenst aan het Natura2000-gebied van de Waal. In het plan worden geen activiteiten of functies toegestaan anders dan de al bestaande planologische toegestane functies en activiteiten. Bij nieuwe ontwikkelingen dient te zijner tijd een beoordeling plaats te vinden of mogelijk effecten optreden.

Soortenbescherming

Aangezien sprake is van een consoliderend bestemmingsplan waarin alleen bestaande functies en bebouwing planologisch worden vastgelegd, is geen sprake van directe aantasting van vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten. Op basis van beschikbare verspreidingsgegevens, habitateisen en de in het plangebied aanwezige habitats is een inschatting gemaakt van mogelijk aanwezige beschermde soorten. Het is niet mogelijk om met zekerheid soorten uit te kunnen sluiten. Daarom moet bij nieuw te ontwikkelen activiteiten of functies een herbeoordeling plaatsvinden.

12.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt, vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

12.7 Luchtkwaliteit

12.7.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

12.7.2 Toetsing

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

12.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt, vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

12.8 Externe veiligheid

12.8.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

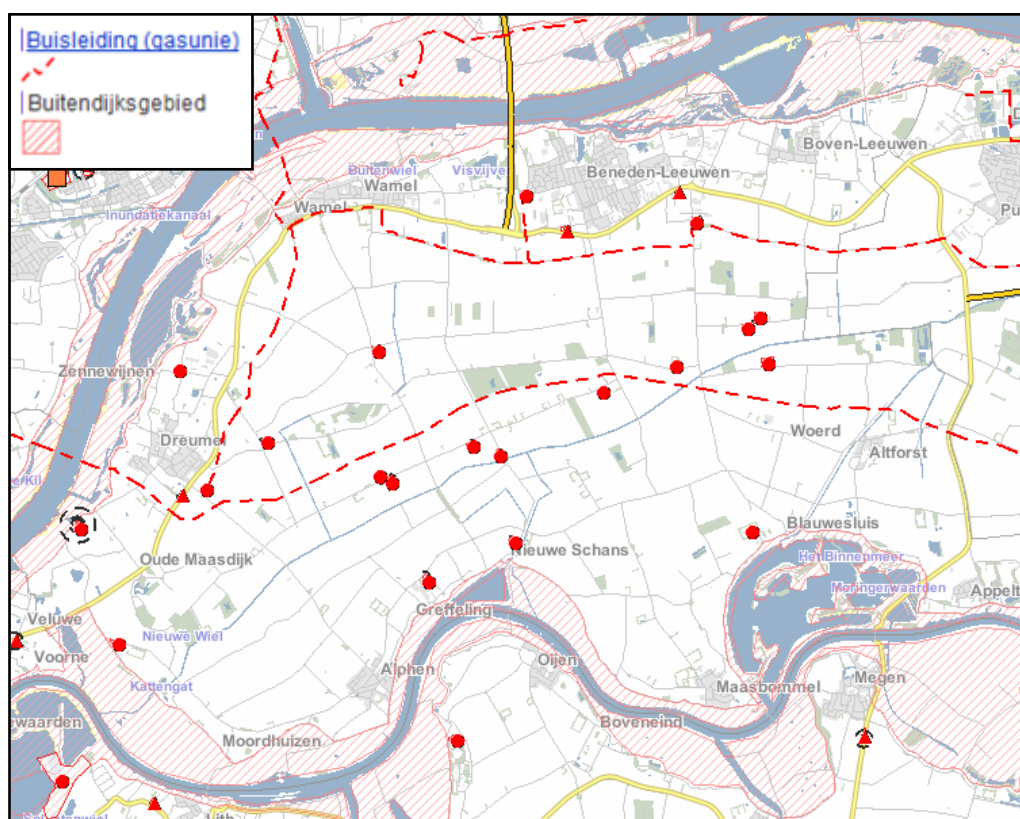
Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

12.8.2 Toetsing

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart Nederland weergegeven.



Uitsnede Risicokaart Nederland

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen blijkt dat in of nabij de kernen verschillende risicobronnen zijn gelegen.

LPG-tankstations

Deze zijn gelegen in of nabij Dreumel (De Fakkelt) en Beneden-Leeuwen (Rossen en De Fakkelt). Deze tankstations vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit zijn de enige Bevi-inrichtingen in gemeente West Maas en Waal die relevant zijn voor de kernen. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn niet binnen de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico (PR) van de onderdelen van de LPG-installatie van De Fakkelt in Beneden-Leeuwen gelegen.

Voor wat betreft de LPG-installatie van Rossen in Beneden-Leeuwen geldt dat als het garagebedrijf en het tankstation in Beneden-Leeuwen 2 inrichtingen zijn, het garagebedrijf moet worden beschouwd als beperkt kwetsbaar object. In dat geval moet in de toelichting van het bestemmingsplan een motivering worden opgenomen waarom de ligging van het garagebedrijf (als beperkt kwetsbaar object), binnen de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico, acceptabel wordt geacht.

Voor wat betreft de LPG-installatie van De Fakkel in Dreumel is in het kader van het bestemmingsplan 'Kom Dreumel' getoetst aan het aspect externe veiligheid. Binnen de risicocontour van deze LPG-installatie liggen namelijk de sportvelden van voetbalvereniging Aquila. Aangezien sprake is van een bestaande situatie, volstaat het vastleggen van het groepsrisico en de mogelijkheden tot reductie van dat risico. De kans op een grootschalige calamiteit is het grootst bij het vullen van het LPG-reservoir vanuit de tankwagens. Door er voor te zorgen dat het vullen van het reservoir slechts plaatsvindt op momenten dat zich zo min mogelijk personen in het invloedsgebied bevinden, kan het aantal personen dat aan het risico wordt blootgesteld worden beperkt. Om het groepsrisico zoveel mogelijk te beperken is voorgeschreven niet te vullen op bepaalde tijdstippen. Op basis van de beperking in doorzet en de beperking in vultijden is het groepsrisico opnieuw berekend. Hieruit is gebleken dat deze beperkingen een aanzienlijke verkleining van groepsrisico tot minder dan 5% van de oriënterende richtwaarde tot gevolg hebben. Door het actualiseren van de milieuvergunning worden de mogelijkheden tot het bestrijden van een ongeval en de mogelijkheden met betrekking tot zelfredzaamheid bij een ongeval niet verminderd.

Nieuwvestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de invloedsgebieden van de LPG-tankstations worden met het onderhavige bestemmingsplan niet toegestaan.

Vuurwerkverkooppunten

Volgens de risicokaart zijn er 5 vuurwerkverkooppunten (Rooijsestraat 45 en 95 in Dreumel, Sportlaan 21 en Van Heemstraweg 42 in Beneden-Leeuwen, en Veestee 5 in Boven-Leeuwen. Enkele van deze adressen liggen binnen de plangebieden.

Op grond het Vuurwerkbesluit moet worden getoetst of wordt voldaan aan de afstandseisen. De maximaal aan te houden veiligheidsafstand vanaf de deuren van bewaarplaatsen voor vuurwerk tot een perceel, waar (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegelaten, bedraagt volgens het Vuurwerkbesluit 8 meter. In bepaalde situaties kan daarvan worden afgeweken. Nader onderzoek op basis van milieudossiers is nodig om te bepalen of aan deze veiligheidsafstanden wordt voldaan. De resultaten van deze nadere studie worden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Aardgasstations

In alle kernen, en veelal aan de rand ervan, liggen één of meerdere aardgasstations van Liander. Nabij Beneden-Leeuwen is een groter gasstation (GOS) van de Gasunie gelegen, maar zowel het station zelf als de veiligheidszone (10 meter) liggen buiten het plangebied.

Aardgasleidingen

Een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie doorkruist Dreumel (66,2 bar, 42 inch). Dit geldt ook voor de aardgasleiding ten westen van Wamel (40 bar, 12 inch) en de leiding ten zuiden van Beneden-Leeuwen (40 bar, 12 inch). Verder liggen er hogedruk aardgasleidingen aan de randen Wamel (aan de zuidkant, 40 bar, 12 inch) en Altforst (aan de noordkant, 66,2 bar, 42 inch). Hier liggen de leidingen en de belemmeringenstroken net buiten de kernen, maar liggen de kernen (deels) binnen de invloedsgebieden (in Dreumel, Beneden-Leeuwen en Altforst) en de 100% letaafstanden (in Dreumel en Beneden-Leeuwen) gelegen. Uit een berekening van de risicocontouren op basis van de eigenschappen en ligging van de aardgasleidingen blijkt dat geen contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar ligt buiten de leidingen. Dit betekent dat de grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgevonden risico niet worden overschreden.

De ligging van een aantal kernen binnen de belemmeringenstrook, de 100% letaafstand en/of het invloedsgebied van de aardgasleidingen, kan belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van het gebied. In de belemmeringenstrook mag niet worden gebouwd. Indien het plan ontwikkelingen in het gebied vanaf de leiding tot aan de 1% letaafstand mogelijk maakt, dient er een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden (artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)). Een verantwoording kan beperkt blijven tot het (laten) uitvoeren van groepsrisicoberekeningen en een motivering over de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, omdat het groepsrisico naar verwachting minder dan 10% zal toenemen. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om te adviseren over de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Invloedsgebied van de Betuweroute

De kernen Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen en Wamel liggen binnen het invloedsgebied van de Betuweroute, maar ruim buiten de 200 meter zone van deze transportroute. Een verantwoording van het groepsrisico voor de kernen binnen het invloedsgebied, maar (ruim) buiten de 200 meter zone, van de Betuweroute, is gezien het feit dat de personendichtheid als gevolg van het bestemmingsplan niet of niet noemenswaardig zal toenemen, op grond van het huidige toetsingskader niet nodig.

Invloedsgebied van de Waal en de Maas

De kernen Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen (deels), Dreumel en Wamel liggen binnen het invloedsgebied van de Waal. De kernen Alphen, Appeltern en Maasbommel liggen binnen het invloedsgebied van de Maas. Alleen de kern Beneden-Leeuwen ligt deels binnen de 200 meter zone van de Waal. Het zuidoostelijke puntje van Maasbommel, het zuidelijke deel van Appeltern en een strookje ten westen van de Kerkdijk/Greffelgedijk van Alphen liggen binnen de 200 meter zone van de Maas.

Plaatsgebonden risico

De Waal en de Maas behoren tot het landelijke Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per schip over deze waterwegen zijn de volgende normen en het volgende beleid van belang voor het bestemmingsplan. De PR- $10^{-5}/1$ xper jr. contouren liggen langs de meest voorkomende waterlijnen van beide rivieren. Voor wat betreft de bepaling van de waterlijn wordt een onderscheid gemaakt tussen: 1. de Waal en de Maas benedenstrooms van de stuw van Lith en 2. de gekanaliseerde Maas bovenstrooms van Lith.

De Waal en de Maas benedenstrooms van Lith stromen gedurende het grootste deel van het jaar binnen de bijbehorende de kribben. De dan bestaande oevers vormen de waterlijnen. Gemiddeld 50 dagen per jaar zijn de rivieren breder en verdwijnen de kribben geheel of gedeeltelijk onder water. De afstand tussen beide oevers is dan groter. De meest frequent voorkomende waterlijnen zullen wettelijk worden vastgelegd. De waterlijnen van de Maas bovenstrooms van Lith vallen samen met de lijnen van de oevers aan weerszijden van de rivier bij een waterstand ten opzichte van het NAP welke voor het betreffende deel van de Maas geldt als stuwpeil.

Eén en ander brengt met zich mee dat de uiterwaarden van beide rivieren gedurende het grootste deel van het jaar buiten de PR-10^e/1xper jr. contouren liggen. Het beleid van het Rijk is erop gericht om kwetsbare objecten zoals woningen en woonboten die binnen deze waterlijnen liggen op termijn weg te saneren. Binnen de waterlijnen komen deze niet voor en bovendien valt het plangebied buiten deze waterlijnen.

Groepsrisico

Uit eerder uitgevoerde berekeningen blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Verder kan de personendichtheid in dit consoliderende plan hooguit in beperkte mate toenemen. Hierdoor neemt het groepsrisico niet toe en hoeft op er geen nadere verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Radarverstoringgebied

Voor de verschillende militaire vliegvelden in Nederland geldt dat er rondom de vliegbasis geen hoge bebouwing gerealiseerd mag worden om geen belemmering te vormen voor de radar- en communicatieapparatuur. Het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel valt grotendeels over de gemeente West Maas en Waal. Het radarverstoringgebied ligt als een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km, gemeten vanaf de positie van de radar) rond de vliegbasis. Binnen het radarverstoringgebied dient voor ieder (nieuw) obstakel, hoger dan 85 meter boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van enerzijds het type radar en anderzijds de hoogte, breedte en opstelling van de hoge objecten. In de huidige situatie komen in het plangebied geen gebouwen voor die hoger rijken dan 85 meter. Het aspect radarverstoringgebied vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

12.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

12.9 Verkeer en parkeren

12.9.1 Verkeer

De gemeente West Maas en Waal is omringd door rivieren. Op enkele plaatsen wordt het gebied op de belangrijkste regionale wegenstructuur ontsloten. Een belangrijke ontsluiting is de Van Heemstraweg/Maas en Waalweg (N322). Deze weg verbindt de kernen Dreumel, Wamel, Beneden-Leeuwen en Boven-Leeuwen onderling. Aan de westzijde loopt de Van Heemstraweg richting de Bommelerwaard waar de weg aansluit op de A2 ('s-Hertogenbosch-Utrecht). In oostelijke richting wordt er aangesloten op de A50 ('s-Hertogenbosch-Nijmegen-Arnhem). De Prins Willem Alexanderbrug is de enige vaste oeververbinding over de Waal in de gemeente en vormt de verbinding tussen de A15 (Rotterdam-Arnhem) en de N322. Deze verbinding bevindt zich ten westen van Beneden-Leeuwen.

In het kader van het startprogramma Duurzaam Veilig hebben de kernen van de gemeente West Maas en Waal grotendeels een 30 km/h-regime gekregen en zijn ook als zodanig ingericht. De meeste plattelandswegen en dijkwegen in het buitengebied, zoals de Molendijk, de Doorbraakdijk en een gedeelte van de Dijkgraaf de Leeuwweg, zijn opgenomen in grote 60 km/h-zones. De provinciale wegen en enkele andere wegen in het buitengebied (zoals de Sluisweg, de Heuvelweg en de Kooiweg) hebben een 80 km/h-regime.

De bestaande infrastructuur is in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De doorgaande wegen hebben in het plangebied de bestemming 'Verkeer' gekregen. Aan de overige wegen, zoals woonstraten, openbare parkeerplaatsen en pleinen, is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend.

12.9.2 Parkeren

Met betrekking tot het aspect parkeren is uitgegaan van de bouwverordening van de Gemeente West Maas en Waal. Daaruit is artikel 2.5.30 van toepassing. Deze parkeernormen zijn eveneens opgenomen in de gemeentelijke Parkeerbeleidsregels 2010 (vastgesteld op 1 januari 2010). Ook in de Nota Parkeren (vastgesteld op 29 november 2011) wordt uitgegaan van deze normen. Het doel van de nota is het beschrijven en onderbouwen van het parkeerbeleid van de gemeente West Maas en Waal. Dit beleid is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen.

Binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk.

12.10 Retrospectieve toets

Tegenwoordig dient een zogenaamde retrospectieve toets in het bestemmingsplan te worden opgenomen. In de retrospectieve toets wordt een verantwoording gegeven voor bestemmingsregelingen die (behoorlijk) afwijken van de situatie zoals die in het voorgaande bestemmingsplan waren opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan. Het plan biedt beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, die bovendien ook aan voorwaarden zijn verbonden. Het nieuwe bestemmingsplan kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Deze zijn met name gebaseerd op een feitelijk ander gebruik of op nieuw beleid. Illegaal ontstane en ongewenste situaties zijn niet positief bestemd. Hiervoor geldt een uitzondering. In die situaties waar ten tijde van het opstellen van de komplannen het destijds aanwezige gebruik niet juist is bestemd, en aldus een illegale situatie is ontstaan, zijn deze omissies in dit bestemmingsplan hersteld.

13 Juridische planopzet

13.1 Inleiding

13.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

13.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

13.2 Opbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

13.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

13.3.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Bedrijf - Nutsvoorziening, Bos, Centrum, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Groen, Groen - Waterberging, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Maatschappelijk - Begraafplaats, Natuur, Sport, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied, Water, Wonen - 1, Wonen - 2 en Woongebied.

Daarnaast kent het bestemmingsplan de dubbelbestemmingen Leiding - Gas, Leiding - Riool, Waarde - Archeologie, Waarde - Archeologisch monument, Waarde - Landschap, Waterstaat - Beschermingszone watergang, Waterstaat - Stroomvoerend, Waterstaat - Waterbergingsgebied, en Waterstaat - Waterkering.

Tot slot kent het bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen geluidzone - industrie, veiligheidszone - lpg, vrijwaringszone - dijk en vrijwaringszone - molenbiotop.

13.3.2 Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming heeft betrekking op de uitoefening van een agrarisch bedrijf met daarbij behorende voorzieningen. Ook zijn ondergeschikte functies zoals een zorgboerderij en een streekwinkel toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegestaan daar waar aangeduid op de verbeelding. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding.

Agrarisch met waarden

Deze bestemming is vergelijkbaar met de bestemming Agrarisch maar bevat aanvullend een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in verband met de bijzondere waarden van het gebied. Op grond van deze regeling is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist ter bescherming van natuur- en landschapswaarden.

Bedrijf

De bestemming Bedrijf is opgenomen voor bedrijven. Algemeen zijn toegestaan bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven zoals opgenomen in de bijlage bij de regels. Voor bedrijven die hier niet in passen is een aparte aanduiding opgenomen. Een omgevingsvergunning is opgenomen voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naast hogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën, alsmede de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën, maar die niet worden genoemd in de lijst met de bedrijfsactiviteiten. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is opgenomen voor nutsvoorzieningen. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen in de regels.

Bos

De bestemming Bos is opgenomen voor bos en bebossing. Een omgevingsvergunning is opgenomen ter bescherming van de landschappelijke waarde van de gronden.

Centrum

De bestemming Centrum ziet op diverse functies, zoals detailhandel, wonen, horeca, dienstverlening, cultuur en ontspanning, maatschappelijk en kantoren, in het centrum van Beneden-Leeuwen en Dreumel. De regeling uit het geldende bestemmingsplan is hier overgenomen. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Een verbod is opgenomen om beeldbepalende panden te slopen. Bij omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken.

Cultuur en ontspanning

Deze bestemming heeft betrekking op activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning met bijbehorende ondersteunende horeca. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding.

Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor detailhandel. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan daar waar dat is opgenomen op de verbeelding. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Dienstverlening

De bestemming Dienstverlening heeft betrekking op dienstverlening. Een specifieke aanduiding is opgenomen voor afzonderlijke geldautomaten. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Gemengd

De bestemming Gemengd biedt de mogelijkheid om een viertal hoofdfuncties te realiseren: detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding.

Groen

Binnen het plangebied zijn de groenvoorzieningen bestemd als 'Groen'. Waterlopen en -partijen zijn toegestaan binnen deze bestemming om flexibel met de watervoorzieningen binnen het plangebied om te kunnen gaan. Parkeren is binnen deze bestemming beperkt toegestaan. Het hoofddoel is namelijk om de groenvoorzieningen te beschermen. Verharde parkeerplaatsen zijn in eerste instantie dus niet gewenst. Om een eventuele parkeerdruk toch flexibel op te kunnen vangen, zijn parkeerplaatsen beperkt toegestaan. Binnen de bestemming Groen is het bouwen van gebouwen uitsluitend toegestaan ten behoeve van gebouwen van openbaar nut. De maatvoering hiervan is opgenomen in de regels.

Groen - Waterberging

De gronden met de bestemming Groen - Waterberging zijn bestemd voor de aan- en afvoer van water alsmede de waterberging en tevens voor groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, groenstroken en bermen met beplanting. Voor het bouwen van bouwwerken geldt onder andere dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw niet eerder kan worden verleend dan nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het waterschap.

Horeca

Om sturend op te kunnen treden ten aanzien van de in de gemeente gevestigde horecavestigingen, heeft de gemeente West Maas en Waal een categorisering in horecavestigingen aangebracht. Zware horeca, zoals een discotheek, is niet toegestaan. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Kantoor

Deze bestemming heeft betrekking op de kantoren. Bedrijfswoningen zijn toegestaan daar waar aangeduid op de verbeelding. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijke is bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Bedrijfswoningen zijn toegestaan daar waar aangeduid op de verbeelding. Gebouwen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken en in beperkte mate ook buiten de bouwvlakken. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Maatschappelijk - Begraafplaats

Deze bestemming is opgenomen voor de verschillende in de kernen gelegen begraafplaatsen. Bebouwing is slechts in beperkte mate toegestaan.

Natuur

Om de waardevolle natuur te beschermen is de bestemming Natuur opgenomen. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan. Voor het water in het plangebied met een hoge ecologische waarden (HEN-water) is een specifieke aanduiding opgenomen in het plan. Ten behoeve van de realisatie van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

Sport

De gronden met de bestemming Sport zijn bestemd voor sportvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals een kantine. Het bestemmingsvlak is gelijk aan het bouwvlak. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan tot een maximaal bebouwingspercentage. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding.

Verkeer

Alle wegen met een 50 km/u-regime in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken, zoals straatmeubilair, bewegwijzering, etcetera tevens groenvoorzieningen water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan. Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut, met een beperkt oppervlak (maximaal bouwhoogte 3 m en 15 m²) zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige wegen in het plangebied zijn wegen met een 30 km/u-regime en daarmee bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier zowel wijkontsluitingswegen als verblijfsgebied. Op de gronden zijn alleen bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 m en de maximale oppervlakte bedraagt 15 m². Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in beperkte mate toegestaan.

Water

Grote waterpartijen zijn bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn naast waterlopen en waterpartijen onder andere infiltratievoorzieningen en overbruggingen toegestaan. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Er zijn geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen - 1,

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 1' zijn primair bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen. Binnen de algemene bestemmingssystematiek van de gemeente West Maas en Waal is onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', respectievelijk voor grondgebonden en gestapelde woningen. Hiervoor is gekozen, omdat beiden woontypen een specifieke (bouw)regeling vergen.

In woningen zijn naast het wonen ook kamerbewoning en beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in dit kader een onderscheid wordt gemaakt in beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Onder beroepsmatige activiteiten worden de activiteiten verstaan die samenhangen met de zogenaamd traditionele vrije beroepen (zoals notarissen, tandartsen en advocaten) en beroepen op het gebied van onder andere de administratieve, juridische en medische dienstverlening. Bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, met uitzondering van de bestaande bedrijven aan huis.

Woningen worden gebouwd als vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, aaneengebouwde, geschakelde of patiowoningen. Tevens zijn woonwagens toegestaan waar dit op de verbeelding is aangeduid (woonwagenstandplaats). Op de gronden met de aanduiding 'tuin' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, evenals, erkers (uitbouwen). Op de overige gronden zijn bijgebouwen toegestaan voor zover deze voldoen aan de daarvoor geldende regels. In de regels zijn verder afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor bedrijven aan huis en ten behoeve van mantelzorg.

Wonen - 2.

De in het plangebied toegestane gestapelde woningen zijn bestemd tot 'Wonen - 2'. Bouwen in de voortuin is ter plaatse niet toegestaan. Verder verwijzen wij naar de bestemming 'Wonen - 1'.

Woongebied

Een bestaande kleinschalige ontwikkellocatie is bestemd als woongebied. Voor deze bestemming gelden inhoudelijk nagenoeg dezelfde regels als op grond van het vooreen geldend plan. Deze regels kennen veel overeenkomsten met de hiervoor genoemde woonbestemmingen.

13.3.3 Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas

Deze bestemming is opgenomen voor de gasleidingen in het plan. Ter bescherming van de leiding alsmede ter bescherming van het woon- en leefklimaat van omwonenden, zijn een bouwverbod en een verbod op het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Van deze verbodsbepalingen kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning.

Leiding - Riool

Deze bestemming is opgenomen voor de rioolpersleidingen in het plan. Ter bescherming van de leiding zijn een bouwverbod en een verbod op het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Van deze verbodsbepalingen kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning.

Waarde - Archeologie, Waarde - Archeologisch monument

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologisch monument zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze dubbelbestemmingen gelden beperkte bouw mogelijkheden en een aanlegvergunningstelsel. Van deze verbodsbepalingen kan onder voorwaarden worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning.

Waarde - Landschap

De bestemming Waarde - Landschap biedt bescherming in verband met de aanwezige visueel-ruimtelijke waarden. Hiertoe is een bouwverbod opgenomen. Van deze verbodsbepaling kan onder voorwaarden worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning.

Waterstaat - Beschermingszone watergang

De beschermingszones van A-watergangen en duikers in het plangebied zijn specifiek bestemd. Gebouwen zijn in deze dubbelbestemming niet toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in beperkte mate toegestaan. Voor deze bestemming is een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waterstaat - Stroomvoerend

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van een goede doorstroom van water ter plaatse. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de bestemming.

Waterstaat - Waterbergingsgebied

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van waterberging. Ter plaatse mogen ondergrondse bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming worden gebouwd. Voorts is een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waterstaat - Waterkering

De waterkeringen en beschermingszones in het plangebied zijn positief bestemd als Water - Waterkering. Deze bestemming is voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan. De beschermingszones van de waterkering zijn verankerd in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. Zie tevens hierna onder gebiedsaanduidingen.

13.3.4 Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen in verband met een nabijgelegen industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Binnen de aanduiding zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan.

veiligheidszone - lpg

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen in verband met het externe veiligheidsrisico vanwege een lpg-installatie. Ter plaatse zijn kwetsbare objecten niet toegestaan en beperkt kwetsbare objecten zijn slechts toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning.

vrijwaringszone - dijk

Zie hiervoor het bepaalde onder de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.

vrijwaringszone - molenbiotoop

De vrijwaringszone voor de molenbiotoop in Beneden-Leeuwen en in Dreumel is opgenomen in de algemene aanduidingsregels. Deze regeling is opgenomen voor de bescherming van de molenbiotoop in verband met de functie van de molen als werktuig en de waarde als landschapsbepalend element. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien daardoor de functie van de molens als werktuig en de waarde als landschapsbepalende elementen niet onevenredig worden geschaad. Hiertoe is een aantal regels opgenomen.

De regeling geldt voor bouwwerken en tevens voor beplanting welke zich bevinden:

- binnen een afstand van 100 m van de molen bevinden en hoger zijn dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek, of;
- op een afstand groter dan 100 m van de molen bevinden en hoger zijn dan 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk plus de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek.

13.3.5 Wijzigingsbevoegdheden

wijzigingsgebied 1

Ter plaatse van dit wijzigingsgebied binnen de bestemming 'Wonen - 1' kunnen er onder bepaalde voorwaarden binnen de bestemming 'Wonen - 1' bouwvlakken en aanduidingen voor 'tuin' en 'bijgebouwen' worden opgenomen ten behoeve van maximaal 2 vrijstaande woningen. Dit wijzigingsgebied ligt in Dreumel.

wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van deze aanduiding kunnen binnen de bestemming 'Wonen - 1' onder bepaalde voorwaarden maximaal 2 vrijstaande woningen worden gebouwd. Hiertoe worden bouwvlakken en de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd. Dit wijzigingsgebied ligt in Beneden-Leeuwen.

14 Economische uitvoerbaarheid

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik, het (zodanig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

15 Procedure

15.1 Inspraak en overleg

15.1.1 *inspraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen heeft met ingang van 9 januari 2014 voor een periode van zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn vijf inspraakreacties binnengekomen. 3 reacties hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het inspraakverslag dat in de bijlagen is opgenomen.

15.1.2 *Overleg*

Gelijktijdig met de terinzagelegging is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro)-overleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Gasunie Transport en Services BV, Postbus 181, 9700 AD Groningen;
- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel.

Van beide instanties is een overlegreactie ontvangen. Deze reacties hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het inspraakverslag dat in de bijlagen is opgenomen.

15.1.3 *Ambtshalve wijzigingen*

Naast wijzigingen voortkomend uit inspraak- en overlegreacties zijn ook ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. In het inspraakverslag, dat in de bijlagen is opgenomen, is een overzicht gegeven van deze wijzigingen.

15.2 Zienswijzen

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van de zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan verwerkt.