

Inhoudsopgave

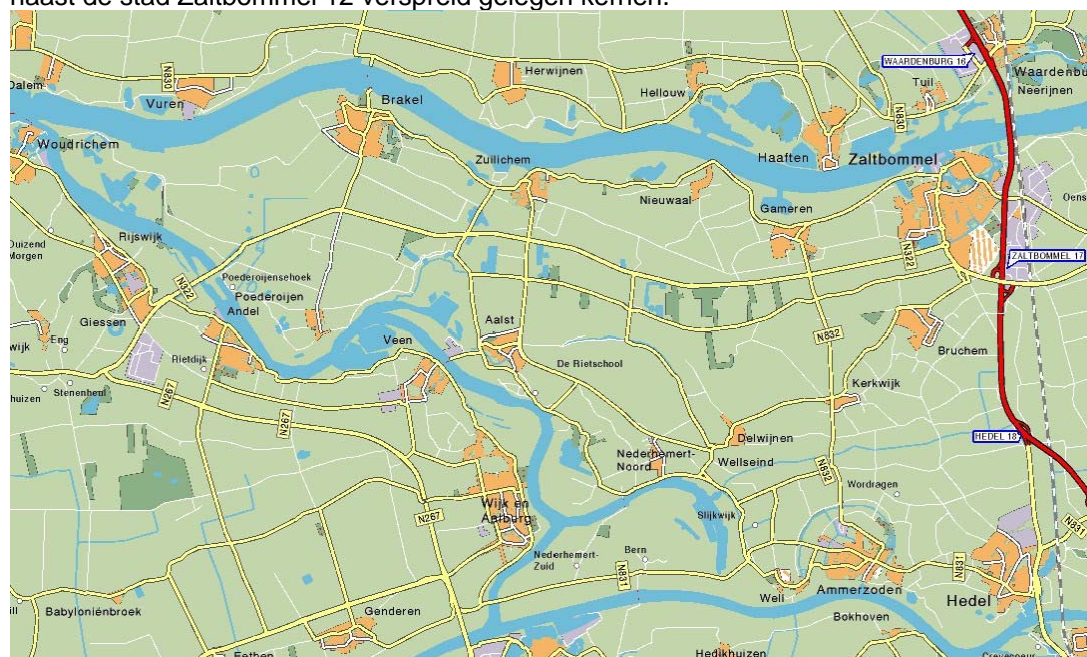
1	Inleiding	3
1.1	Ligging	3
1.2	Aanleiding	3
1.3	Vigerende plannen	4
1.4	Plangrens	4
1.5	Actualisatie/Harmonisatie	4
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Waterschap	9
2.4	Gemeentelijk beleid	9
3	Historie	11
3.1	Beschrijving	11
3.2	Archeologische vindplaatsen en monumenten	11
4	Ruimtelijke karakteristiek	15
4.1	Bestaande situatie	15
4.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	15
5	Functionele karakteristiek	17
5.1	Wonen	17
5.2	Detailhandel en voorzieningen	17
5.3	Horeca	17
5.4	Maatschappelijk	19
5.5	Bedrijvigheid	20
5.6	Groen en recreatie	20
5.7	Verkeer	21
6	Milieuaspecten	23
6.1	Water	23
6.2	Hinder	24
6.3	Bodem	24
7	Het juridisch plan	25
7.1	Vormgeving juridisch plan	25
7.2	Inhoud juridisch plan	25
7.3	Doelstellingen en planopzet	25
7.4	Functies algemeen	26
7.5	Bebouwing algemeen	26
7.6	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	27

8	Overleg en informatie	31
8.1	Inleiding	31
8.2	Inspraakreactie	31
8.3	Conclusie	32

1 Inleiding

1.1 Ligging

De huidige gemeente Zaltbommel is op 1 januari 1999 ontstaan als gevolg van een gemeentelijke herindeling waarbij de gemeenten Brakel, Kerkwijk en Zaltbommel zijn samengevoegd. Op 1 januari 2006 telt de gemeente 26.195 inwoners. De gemeente telt naast de stad Zaltbommel 12 verspreid gelegen kernen.



De gemeente Zaltbommel kent een gunstige ligging ten opzichte van de Rijksweg A2 en het spoor. De gemeente vormt onderdeel van de Bommelerwaard en ligt in het Gelders Rivierengebied. De rivieren de Waal, de Maas en de afgedamde Maas vormen de natuurlijke grenzen van de Bommelerwaard. De rivieren hebben door afzetting van zand en klei stroomruggen gevormd die bepalend zijn voor de woongeschiedenis van het gebied.

De kern Bruchem ligt in het oosten van de gemeente en telt circa 1640 inwoners en behoort daarmee tot de middelgrote kernen in de gemeente.

1.2 Aanleiding

Voor de verschillende kernen binnen de gemeente Zaltbommel bestaat een grote hoeveelheid aan – vaak gedateerde – bestemmingsplannen.

De gemeente heeft besloten een actualiseringsslag te maken. Dit besluit is ingegeven door de ophanden zijnde nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze wet gaat uit van het actueel hebben (en houden) van bestemmingsplannen. Aan het hebben van bestemmingsplannen, die ouder zijn dan 10 jaar, worden sancties gekoppeld.

Een en ander betekent dat in een strakke planning nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen worden ontwikkeld.

De actualisatiereeks heeft het karakter van een inhaalslag. Doelstelling van de actualisatie is tweeledig:

enerzijds wil de gemeente door middel van actualisatie/harmonisatie de verleende vrijstellingen van de afgelopen 10 jaar juridisch verankeren (letterlijk actualiseren van bestemmingsregelingen) en

anderzijds wil de gemeente de algemene directe en indirecte bouw- en gebruiksmogelijkheden aanpassen en waar mogelijk uniformeren (harmoniseren) Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Bruchem.

1.3 Vigerende plannen

Voor de kern Bruchem vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen.

1. (550) Annekeshof (vastgesteld Raad 26-05-1983, goedgekeurd GS 29-03-1984);
2. (551) Bruchem-Dorp 1994 (vastgesteld Raad 29-02-1996, goedgekeurd GS 25-09-1996);
3. (552) Bruchem-Annekeshof III (vastgesteld Raad 08-06-1994, goedgekeurd GS 16-11-1994);
4. (553) Bruchem-Annekeshof Wijziging art. 11 WRO (vastgesteld B&W 08-07-1997, goedgekeurd GS 01-09-1997);
5. (554) De Kosterijen (vastgesteld Raad 29-10-1998, goedgekeurd GS 06-04-1999);
6. (555) De Kosterijen partiële herziening 2004 (vastgesteld Raad 23-09-2004, goedgekeurd GS 02-11-2004);

1.4 Plangrens

Het plangebied wordt gevormd door de kern Bruchem. In onderstaande figuur is de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan indicatief weergegeven.



1.5 Actualisatie/Harmonisatie

Zoals reeds in de inleiding van deze toelichting is aangegeven, maakt dit bestemmingsplan deel uit van een actualisatiereeks.

Het welslagen van dit actualisatieproces hangt voor een belangrijk deel af van de snelheid waarmee de plannen kunnen worden aangepast. Naast de vanzelfsprekende inhoudelijke juistheid van de plannen is het snel kunnen ontwikkelen van nieuwe plannen een belangrijke doelstelling. Actualiseren betekent inspelen op de huidige kennis en deze kennis waar mogelijk gelijkwaardig bij alle plannen toepassen.

Het snel actualiseren betekent dat nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk buiten de plannen worden gehouden:

Het kan zijn dat nieuwe ontwikkelingen in een zodanige planfase zijn dat het niet doelmatig is om deze planvorming te doorkruisen met een actualisatieplan. In het voorliggende plan is echter geen sprake van nieuwe ontwikkelingen.

2 Beleidskader

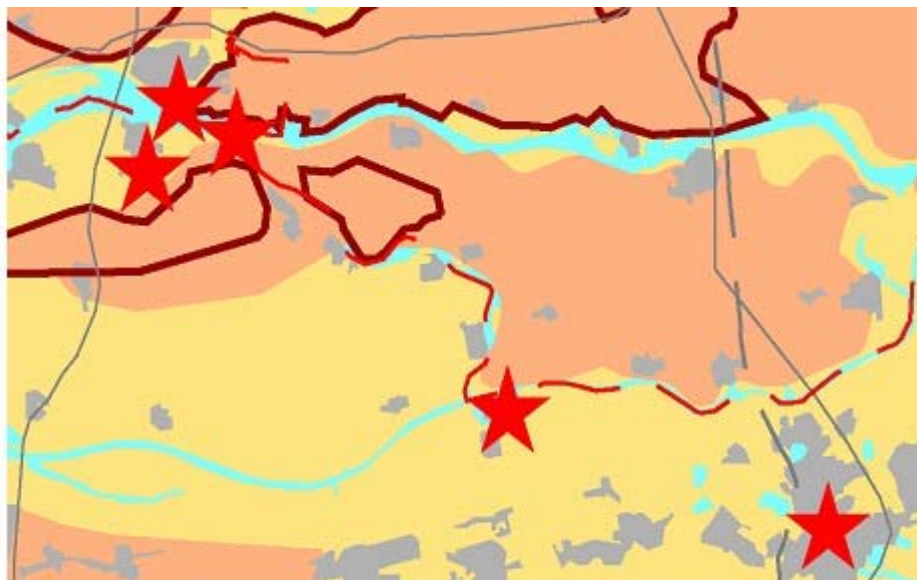
2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

In de Nota Ruimte wordt grote waarde gehecht aan het historisch nederzettingenpatroon en het kenmerkende en gevarieerde ruimtelijke beeld. Het bundelingsbeleid dient deze waarden te beschermen. Dorpen dienen wel over voldoende mogelijkheden te beschikken om de aanwas van de lokale bevolking op te vangen.



Fragment cultureel historische waardekaart

In de nota Belvédère is de gehele Bommelerwaard aangemerkt als gebied met hoge gecombineerde cultureel historische waarden en de Nieuwe Hollandse Waterlinie is door UNESCO geplaatst op de voorlopige lijst werelderfgoed. Het gebied rond Poederoyen valt binnen deze linie.

De Bommelerwaard maakt deel uit van het rivierengebied. De vele kastelen, kerken en kloosters die in het gebied te vinden zijn, verhogen de belevingswaarde van het landschap. Kenmerkend voor het gebied zijn de kommen, de stroomruggen, de dijken en de forten. Het beleid van Rijk en provincie is er op gericht om delen van de dijkzone en dijkendorpen beter te beschermen door deze gebieden aan te wijzen als beschermd landschapsgezicht.

2.2 Provinciaal beleid

In het streekplan Gelderland 2005, vastgesteld op 29 juni 2005, maakt het plangebied deel uit van de regio rivierenland. Het streekplan hanteert als uitgangspunt dat de provincie meer op hoofdlijnen stuurt, dit betekent een grotere beleidsvrijheid (en verantwoordelijkheid) voor regio's en gemeenten.

De selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn, is vertaald in een tweeledige ruimtelijke hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur bestaat uit het "rode raamwerk" en het "groenblauwe raamwerk".

Rood heeft betrekking op hoogdynamische functies die samenhangen met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik als stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie en leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling (groen in en om de stad) en intensieve agrarische teelten.

Groenblauw heeft betrekking op functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage dynamiek. De gebieden waar deze functies zijn geconcentreerd zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Deze gebieden zijn de EHS en waardevolle open gebieden en de gebieden waar meer ruimte voor water gecreëerd moet worden.

Naast het rode en het groenblauwe raamwerk zijn er zogenoemde multifunctionele gebieden benoemd. Dit gebied omvat het grootste deel van de provincie, en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

In het Streekplan wordt Bruchem gerekend tot de gebieden die zijn aangeduid als waardevol landschap (binnen multifunctioneel gebied). Ten noorden en ten noordwesten van Bruchem zijn delen van het waardevol landschap aangeduid als waardevol open gebied (groen-blauwe raamwerk).

Ten zuidwesten van de kern ligt een gebied dat is aangewezen in het kader van de concentratie van intensieve teelten (rode raamwerk).

Ten oosten en ten zuidwesten van Bruchem ligt een gebied dat is aangewezen als zoekruimte regionale waterberging.

Voor de waardevolle landschappen gelegen binnen het multifunctioneel gebied geldt een 'ja, mits' benadering voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het betreffende landschap. Het voorliggende plan betreft een conserverend plan. Het toevoegen van functies wordt niet beoogd. Het provinciaal beleid heeft geen consequenties voor dit plan.

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

Ten oosten en ten zuidoosten van de kern Bruchem ligt voor het voorkomen van wateroverlast een sturende wateropgave in de vorm van zoekruimte bergingsgebieden. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Ten noorden van Bruchem ligt een sturende wateropgave in de vorm van de verbreding van waterlopen. Deze wateropgave valt gedeeltelijk binnen het plangebied. Het beleid is er op gericht er voor zorg te dragen dat een verbreding in planologisch opzicht niet onmogelijk wordt gemaakt. De bedoelde waterloop ligt ingeklemd tussen de Krangstraat en de Dorpsstraat. Aan de waterloop zelf zal de bestemming water worden toegekend. Het omliggende groen krijgt de bestemming groen. Hiermee wordt een toekomstige verbreding in voldoende mate gewaarborgd. Er zijn voor de kern Bruchem geen mee-ordenende wateropgave op het gebied van wateroverlast geformuleerd. Ten aanzien van natuur spelen geen sturende wateropgaven of mee-ordenende wateropgaven. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Vrijwel de gehele Bommelerwaard is aangewezen in het kader van bescherming van oppervlaktewater voor drinkwater (mee-ordenende wateropgave). Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Op het gebied van drinkwater ligt er geen sturende wateropgave.

2.3 Waterschap

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

Waterschap Rivierenland hanteert conform het advies WB 21 de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en vervolgens pas afvoeren.

Het waterschap pleit ervoor om verhard oppervlak niet aan te koppelen op het vuilwaterriool, maar te infiltreren in de bodem mits duurzame bouwmaterialen gebruikt worden. Indien infiltreren niet mogelijk is, dient de mogelijkheid van afvoeren naar het oppervlaktewater bekeken te worden. Het waterschap heeft in haar Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied wateren en natte natuur aangewezen als wateren met een speciaal ecologische doelstelling (SED) en hoogste ecologische doelstelling (HEN). HEN en SED wateren verdienen extra bescherming om de gunstige ecologische ontwikkelingskansen te benutten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden. In het plangebied is dit niet aan de orde.

2.4 Gemeentelijk beleid

In de welstandsnota (vastgesteld 5 juli 2004) van de gemeente Zaltbommel is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld op basis van een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke eigenschappen en beeldkwaliteitsaspecten van de gemeente Zaltbommel. Het grondgebied is opgedeeld in ruimtelijk/morfologische en functioneel samenhangende deelgebieden. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied, is voor elk deelgebied een bijbehorend welstandsniveau vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen enerzijds bijzondere welstandsgebieden (niveau 1) en reguliere welstandsgebieden (niveau 2). De historische dorpskern van Bruchem wordt tot de bijzondere welstandsgebieden gerekend. De latere uitbreidingen vallen onder niveau 2. Deze bijzondere welstandsgebieden worden aangewezen als er sprake is van hoge cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. Voor deze gebieden wordt een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen gevraagd.

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad de Visie op Wonen en Werken 2002-2010 vastgesteld. Het doel van de Visie op Wonen en Werken is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. De visie vormt daarmee de basis voor het voeren van zelfstandige projectprocedures en het opstellen en herzien van bestemmingsplannen. De Visie op Wonen en Werken hanteert een aantal uitgangspunten. De belangrijkste worden hierna weergegeven.

Bij de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de onderlinge positionering van de verschillende kernen. Het zwaartepunt ligt bij de hoofdkern Zaltbommel, welke een subregionale verzorgingsfunctie heeft.

Er dient zorgvuldig te worden omgesprongen met verstedelijking. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Tevens dient de eigen identiteit van de kernen behouden te blijven.

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

In de Visie Wonen en Werken wordt aangegeven dat in Bruchem op een drietal locaties inbreiding mogelijk is. Het betreft de locaties Burgemeester de Kortstraat/gebied achter de Dorpsstraat, De Korte Groenestraat/Dorpsstraat en de Peperstraat. Een concrete invulling is vooralsnog niet voorhanden.

Aan de zuidoostzijde van de kern is nog een beperkte uitbreiding mogelijk. Voor deze locatie is nog geen plan voorhanden, daarom wordt aangesloten bij het huidige gebruik.

3 Historie

3.1 Beschrijving

Bruchem is ontstaan op een stroomrug van de Waal. De Dorpsstraat vormt het oudste deel van Bruchem, de Peperstraat en de Molenstraat waren de uitvalswegen van het dorp waar, vaak op woerden, de boerderijen gevestigd zijn. Vooral aan de Peperstraat geven deze oude, vrij grote boerderijen op woerden ook nu nog een karakteristiek beeld. Het dorp heeft een groen karakter welk wordt bepaald door de ruime percelen, mooie laanbomen en de boomgaard met karakteristieke boerderij midden in het dorp. Het centrum van het dorp is karakteristiek met als meest beeldbepalende objecten het witte kerkje, het landgoed Groenhoven en de dorpschool, alle in een groene omgeving. De smalle wegen vaak met sloten erlangs passen binnen deze dorpse sfeer. Er zijn van oorsprong twee vluchtheuvels in Bruchem, één aan de Dorpsstraat is nog zichtbaar en beplant met onder andere platanen. De andere ligt aan de westzijde van het dorp, ten noorden van Ottersdam, deze is echter in het geheel niet te zien. Aan de rand van de bebouwde kom, de Hoogveldweg en de Burge, ligt een cluster van oude woningen met dezelfde hoofdopzet en in dezelfde architectuur. Het cluster is waardevol doordat de karakteristieken van de woningen goed bewaard zijn gebleven. Bruchem heeft twee uitbreidingswijken. De zuidelijke uitbreiding, Bruchem-dorp, is met zijn eenvormige rijtjeswoningen kenmerkend voor de jaren '60 van de twintigste eeuw. De Annekeshof, aan de zuidwest zijde heeft het wat dorpse karakter van wijken uit de jaren '70 en '80. De oostelijke rand van Bruchem is diffuus, met verspreide bebouwing aan de linten. Met het oog op de eigen identiteit en herkenbaarheid is het bewaren van voldoende afstand tot Zaltbommel wenselijk.

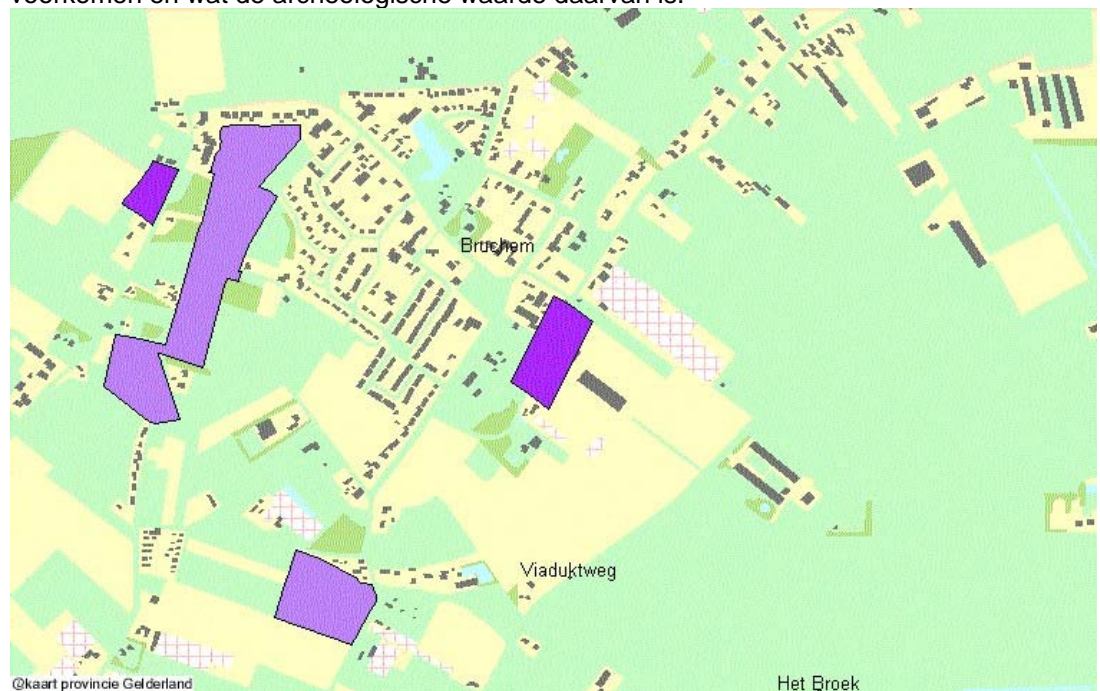
3.2 Archeologische vindplaatsen en monumenten

De provincie Gelderland heeft, in samenwerking met het Gelders Genootschap en de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, de archeologische vindplaatsen en monumenten in de provincie in beeld gebracht. Deze informatie is te raadplegen via de internetsite van de provincie.

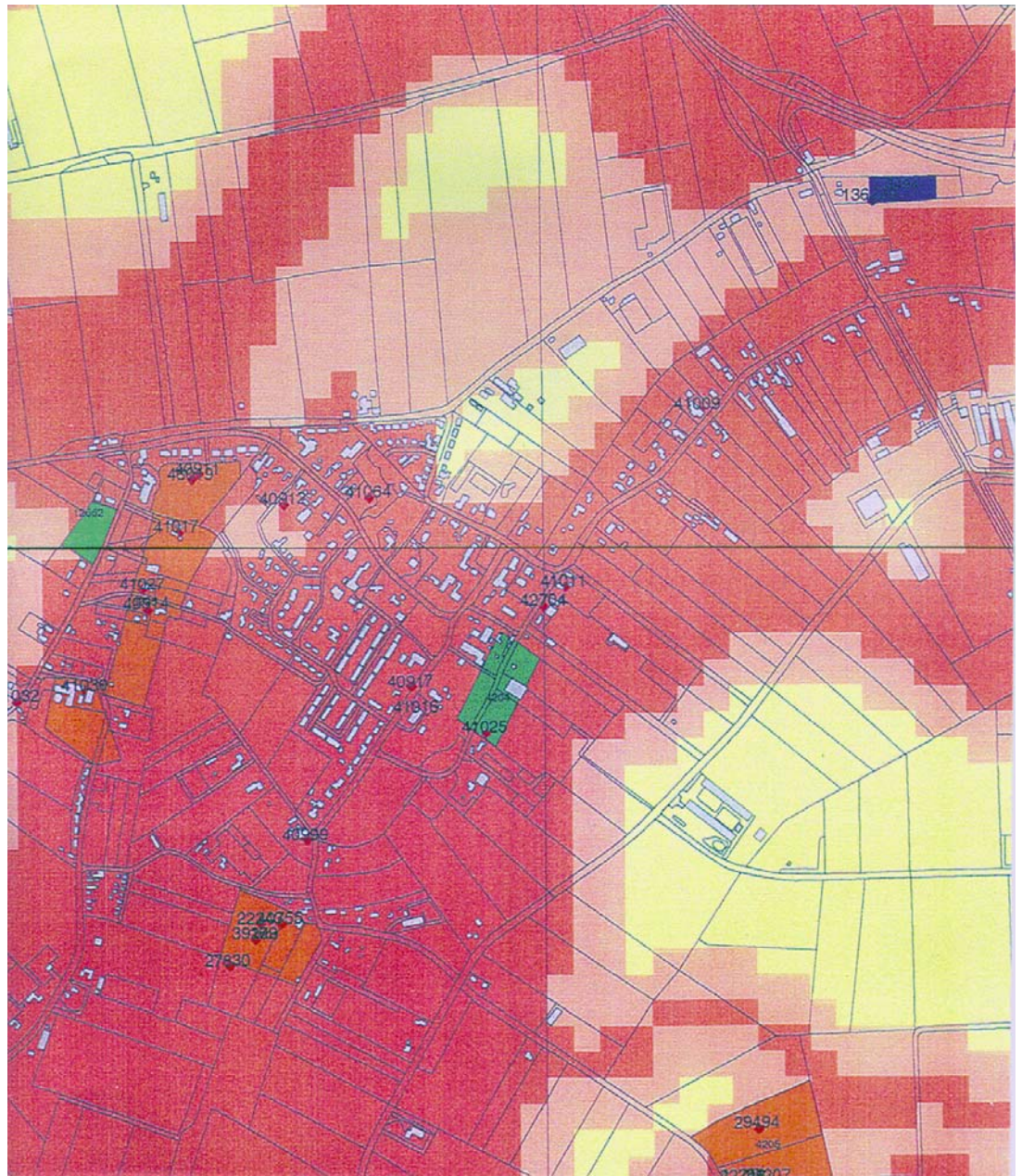
Uit deze informatie blijkt dat er in de kern Bruchem verschillende monumenten te vinden zijn; het betreft een drietal boerderijen, een woonhuis en een kerk.



Op dezelfde wijze is in beeld gebracht of er in een gebied archeologische monumenten voorkomen en wat de archeologische waarde daarvan is.



Uit de beschikbare informatie blijkt dat het open gebied ten oosten van de Molenstraat is aangeduid als gebied van hoge archeologische waarde. In de omgeving Broekheuvelstraat ligt een gebied met zeer hoge archeologische waarde. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat aan vrijwel het gehele plangebied een hoge trefkans wordt toegekend. In het plangebied, ten oosten van de Molenstraat, is (een gedeelte van) een monument met hoge archeologische waarde gelegen. Nabij de Broekheuvelstraat valt een gedeelte van een monument van archeologische betekenis binnen het plangebied.



4 Ruimtelijke karakteristiek

4.1 Bestaande situatie

Bruchem ligt op de stroomrug ten zuiden van de stad Zaltbommel. De historische dorpskern bestaat uit de bebouwing rondom de belangrijkste wegen; de Dorpsstraat, Peperstraat, Molenstraat en Vreedstraat, waarbij de bebouwing aan de Dorpsstraat het oudste deel van Bruchem vormt. Aan de uitvalswegen Peperstraat en Molenstraat, zijn veelal grote boerderijen op woerden gebouwd. Deze geven het lint samen met de groene ruime percelen een rustiek, typisch dorpskarakter. De laanbomen langs de Dorpsstraat en de boerderij met boomgaard midden in het dorp versterken deze sfeer alleen maar. De meeste bebouwing staat op enige afstand van de openbare weg gepositioneerd. De belangrijkste straat in het dorp is nog steeds de Dorpsstraat, waar tevens de meeste voorzieningen rondom gesitueerd zijn. Schuin tegenover de boomgaard staat een zeer fraai kleinschalig wit N.H.-kerkgebouw met blauwgrijze dakbedekking. De bijzondere objecten in Bruchem zijn naast de N.H. kerk vooral de verschillende grootschalige (T-)boerderijen, waarvan enkele op een vluchtheuvel gelegen zijn. Verder is er nog het landgoed Groenhoven en de dorpschool in de historische kern. Vrijwel heel Bruchem heeft een groene uitstraling door de vrijstaande boerderijen en woningen op ruime percelen met veelal diepe voortuinen. De woningen staan wisselend geordend op de kavel, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en niet in dezelfde rooilijn. Naarmate men verder uit de oude kern verwijderd is, komen meer twee-onder-één-kap woningen voor.

4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft in hoge mate een beheersmatig karakter. In het kader van de Visie op Wonen en Werken van de gemeente Zaltbommel heeft een inventarisatie plaatsgevonden van potentiële inbreidings- en uitbreidingslocaties. In de kern Bruchem zijn 3 inbreidingslocaties naar voren gekomen en 1 uitbreidingslocatie (locatie De Kosterijen).

Te zijner tijd zullen de plannen voor deze locaties apart in procedure worden gebracht. Onderstaand overzicht geeft aan welke locaties op grond van de Visie op Wonen en Werken in aanmerking komen voor inbreiding.

1. Burg. De Kortstraat/gebied achter Dorpsstraat

Het terrein is omsloten door de Burg. De Kortstraat, de bebouwing aan de Dorpsstraat en Molenstraat. Aan de oostzijde is de nieuwbouwwijk Annekeshof 3 in ontwikkeling. Aan de zuidzijde, in het verlengde van de denkbeeldig doorgetrokken Kerkeland, begint het agrarisch kernrandgebied. De locatie betreft een inbreiding. De huidige functie bestaat uit weiland/akkerbouw. Woningbouw op deze locatie is een passende voortzetting op Annekeshof. De ontsluiting kan via deze wijk plaatsvinden. Voor langzaam verkeer is reeds een ontsluitingsmogelijkheid tussen de woonbebouwing aan de Dorpsstraat aanwezig. Aan de Molenstraat is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf vormt een belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw. Gezien de beperkte invloed op particuliere initiatieven en de hoge kosten voor sanering/uitkoop is realisatie voorzien in de periode na 2010.

Vanwege de waardevolle overgang naar het buitengebied vormt de doorgetrokken Kerkeland de grens van het te ontwikkelen gebied. Nader onderzoek dient plaats te vinden naar de archeologische waarde van het gebied, aangezien er ter plaatse dan wel in de nabijheid een kasteel zou hebben gestaan.

Overigens voorziet het vigerende bestemmingsplan in een uitwerkingsverplichting naar een woonbestemming op deze locatie, waarbij er thans nog in programmatische zin mogelijkheden bestaan om maximaal 27 woningen te bouwen. Deze woningbouwcapaciteit komt vooralsnog te vervallen.

2. De Korte Groenestraat/Dorpsstraat

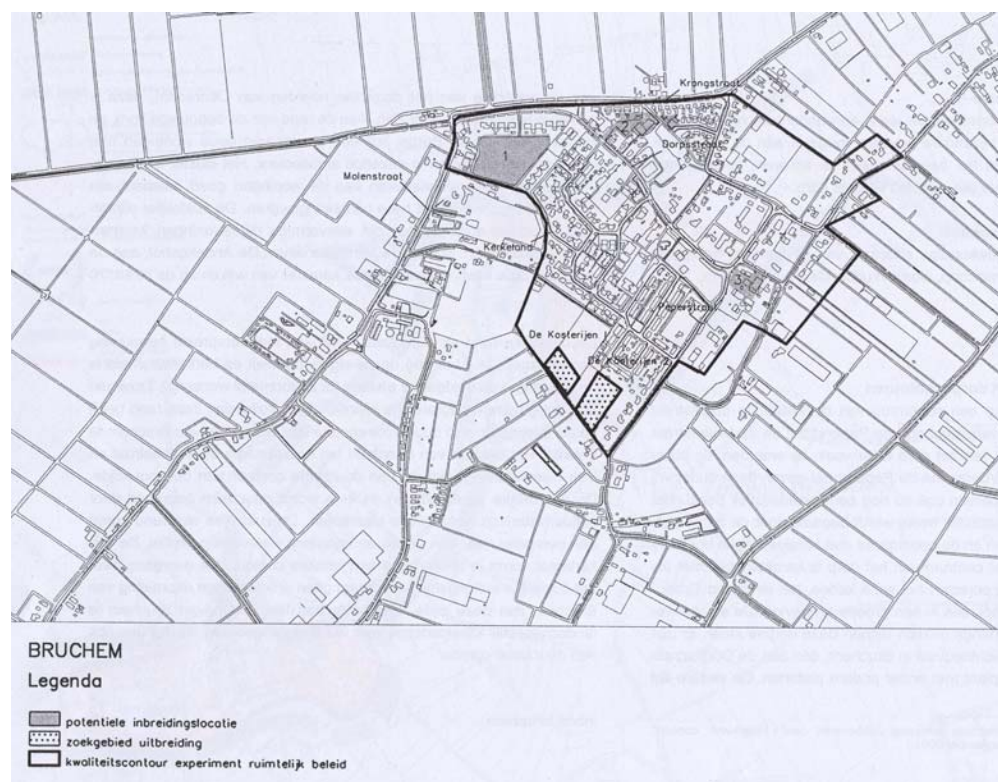
Deze onbebouwde plek, die volgens de definitie een inbreidingslocatie is, vormt een fraai groen geheel, waar een vluchtheuvel, gedeeltelijk omgeven door water met rietkragen onderdeel van uitmaken. Als zodanig vormt het een waardevol en te behouden gebied van Bruchem. Ingeklemd tussen de Dorpsstraat, de bebouwing aan de Krangstraat en het water bevindt zich het schilders/glaszetbedrijf Wamazo. De loodsen van dit bedrijf grenzen aan het water. Met name op deze locatie zijn er uitstekende kansen voor invulling met seniorenwoningen/appartementen (3 lagen).

Ter plaatse zou woningbouw een aanmerkelijke verbetering in beeldkwaliteit en milieukwaliteit betekenen. De locatie kan goed worden ontsloten op de Dorpsstraat. Wel dient hiertoe het schilder/glaszetbedrijf, tevens (tijdelijke) vuurwerkopslagplaats verplaatst/gesaneerd te worden. Mogelijke verplaatsing/sanering is uit financieel oogpunt zeer onzeker, mede gelet op een mogelijke ernstige olieverontreiniging in grond en grondwater.

3. Peperstraat

Deze locatie betreft het terrein van de gemeentewerf. Conform de definitie is sprake van een inbreidingslocatie. Woningbouw past goed op deze locatie, zij het met aandacht voor de omliggende woonbebouwing. Er is echter sprake van belemmerende milieufactoren die gedeeltelijk veroorzaakt worden door een in het plangebied gelegen bedrijf.

Daarnaast is er mogelijk sprake van een externe milieufactoor door de aanwezigheid van een nabijgelegen fruitboomgaard. Realisatie is afhankelijk van het tijdstip van een mogelijke verplaatsing van de gemeentewerf. Nader onderzoek naar genoemde externe milieufactoren is noodzakelijk.



bovenstaande afbeelding toont de verschillende ontwikkelingslocaties in de kern

5 Functionele karakteristiek

5.1 Wonen

Bruchem is ontstaan op een stroomrug van de Waal. De Dorpsstraat vormt het oudste deel van Bruchem, de Peperstraat en de Molenstraat waren de uitvalswegen van het dorp waar de boerderijen gevestigd zijn. Vooral aan de Peperstraat geven deze oude, vrij grote boerderijen op woerden ook nu nog een karakteristiek beeld. Het centrum van het dorp is karakteristiek met als meest beeldbepalende objecten het witte kerkje, het landgoed Groenhoven en de dorpschool, alle in een groene omgeving. Aan de rand van de bebouwde kom, de Hoogveldweg en de Burge, ligt een cluster van oude woningen met dezelfde hoofdopzet en in dezelfde architectuur. Het cluster is waardevol doordat de karakteristieken van de woningen goed bewaard zijn gebleven. Bruchem heeft twee uitbreidingswijken. De zuidelijke uitbreiding, Bruchem-dorp, is met zijn eenvormige rijtjeswoningen kenmerkend voor de jaren '60 van de twintigste eeuw. De Annekeshof, aan de zuidwest zijde heeft het wat dorpse karakter van wijken uit de jaren '70 en '80. Bruchem kent relatief veel koopwoningen en eengezinsrijwoningen. Uit het woningbehoefteonderzoek 2000 komt naar voren dat met name behoefte is aan grotere huurwoningen en enkele goedkope vrijstaande koopwoningen. Er is in Bruchem een afname van het aantal huishoudens geconstateerd.

5.2 Detailhandel en voorzieningen

Het aanbod aan detailhandel en voorzieningen is zeer beperkt aanwezig in Bruchem en bestaat uit onder meer uit een supermarkt, fietsenwinkel, slagerij, warenhuis. Het merendeel van de voorzieningen is gelegen aan de Dorpsstraat en Annekesstraat.

5.3 Horeca

5.3.1 Algemeen

Binnen het plangebied zijn een cafetaria en een restaurant aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan "Bruchem-Dorp 1994" is goedkeuring onthouden aan de bestemming *Horeca* voor het cafetaria, omdat toen door Gedeputeerde Staten nog werd geopteerd voor een andere locatie. Een andere locatie is echter niet langer aan de orde.

5.3.2 Bebouwing

In het voorliggende bestemmingsplan is aan deze bestaande functie ter plaatse van Annekeshof 1 een horecabestemming toegekend. Voor de snackbar/cafetaria is reeds op 29 april 1983 een Hinderwetvergunning afgegeven. Binnen de begripsbepaling is een *categorie*-indeling voor horecabedrijven opgenomen, afgestemd op de druk die deze functie op het woon- en leefmilieu kan hebben, (categorie 3). Voorzien is in een bouwvlak van ca. 230 m² waarop een bebouwingspercentage van 60% van toepassing is. Deze regeling houdt verband met de uitbreiding van het cafetaria van (bestaand) ca. 45 m² tot (nieuw) ca. 134 m². In aanvulling hierop is de mogelijkheid opgenomen van het realiseren van een klein terras aan de zuidkant. Aldus kan beter worden voorzien in de lokale behoefte aan deze horecafunctie.

5.3.3 Onderbouwing

5.3.3.1 Bodem

Er is onderzoek verricht naar de bodem. Beoordeeld is het rapport Verkennend bodemonderzoek Annekeshof 1 / Kerkplein 6 te Bruchem van Verhoeven Milieutechniek B.V., kenmerk B07.3197 d.d. 20 augustus 2007.

Het onderzoek, inclusief het vooronderzoek volgens NVN 5725 is op de juiste wijze volgens NEN 5740 uitgevoerd. Uit het vooronderzoek bleek dat de locatie als onverdacht te beschouwen is. Bij het onderzoek werd in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan arseen en cadmium aangetoond. De aangetroffen gehalten vormen geen belemmering voor de geplande nieuwbouw op de locatie. De bodemonderzoeksrapporten zijn in de bijlage opgenomen.

5.3.3.2 Milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieuzonering geldt op basis van de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten een indicatieve afstandsnorm van 30 meter, die moet worden aangehouden tussen het cafetaria en de gevels van woningen van derden (en andere gevoelige objecten). Van deze indicatieve norm kan gemotiveerd worden afgeweken. In de nieuwe situatie bedraagt de afstand tussen het cafetaria en de gevels van woningen van derden 15 meter. De praktijk (dat wil zeggen, de bestaande situatie) wijst uit dat deze afstand aanvaardbaar is. Aldus vormt de goede leefbaarheid van de feitelijke situatie de rechtvaardiging voor het handhaven van de afstand van 15 meter. Belangrijker nog is dat het cafetaria voldoet aan het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen Milieubeheer en dat het cafetaria na uitbreiding zal zijn voorzien van betere isolatie.

5.3.3.3 Verkeer

Op basis van de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASSV) van het "Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek" (CROW) geldt voor een cafetaria in het "centrum" van een "niet stedelijk gebied" een parkeernorm van minimaal 6 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Inclusief terras betekent dat voor het cafetaria Annekeshof 't Caf (in theorie) uit zou moeten worden gegaan van een behoefte van 6 parkeerplaatsen. Echter, de praktijk wijst uit dat verreweg de meeste klanten het cafetaria te voet of met de fiets bezoeken. Het aandeel bezoekers dat gebruik maakt van de auto is zodanig beperkt dat in redelijkheid kan worden volstaan met de bestaande parkeergelegenheid aan de overzijde van de straat. Niettemin zal de gemeente in samenwerking met de ondernemer voorzien in extra parkeergelegenheid direct naast het beoogde terras.

5.3.3.4 Archeologie

Het cafetaria is gesitueerd op gronden die op basis van de IKAW (de archeologische waarden kaart) zijn gekarteerd met een "hoge trefkans" voor archeologische waarden, (Archis II ROB, d.d. 15-09-2003). Echter, met inachtneming van het feit dat niet zal worden afgegraven en bovendien sprake zal zijn van een lichte constructie zonder bodemverstoringe fundering wordt inventariserend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.3.3.5 Water

De totale hoeveelheid verhard oppervlak (bebouwd en verhard) in de nieuwe situatie bedraagt 160 m². Op basis van het beleid van het Waterschap Rivierenland is op deze relatief kleine verharding geen compensatieplicht van toepassing.

5.3.3.6 Luchtkwaliteit

Met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het Omzorgcentrum Apeldoorn (ABRvS 2 november 2005, 200507573/2) wordt geconcludeerd dat de effecten van de onderhavige uitbreiding voor de luchtkwaliteit zodanig beperkt zijn dat nader onderzoek naar dit aspect niet is vereist.

5.4 Maatschappelijk

5.4.1 Algemeen

Aan maatschappelijke voorzieningen zijn een sporthal, kerk, basisschool en een sociaal-cultureel-medische instelling aanwezig.

De bestaande basisschool De Bron een Kerkplein 6 wordt uitgebreid. Concreet worden drie leslokalen en één peuterspeelzaal extra gerealiseerd (alsmede technische ruimtes). De peuterspeelzaal wordt gerealiseerd in een bestaand lokaal, zodoende worden drie leslokalen nieuw gebouwd. In de bestaande situatie is sprake van 7 leslokalen in de nieuwe situatie worden dat er 10 en een peuterspeelzaal. Deze uitbreiding houdt verband met de normale 'dynamiek in' en 'groei van' deze onderwijsinstelling.

5.4.2 Onderbouwing

5.4.2.1 Bodem

Er is onderzoek verricht naar de bodem. Beoordeeld is het rapport Verkennend bodemonderzoek Annekeshof 1 / Kerkplein 6 te Bruchem van Verhoeven Milieutechniek B.V., kenmerk B07.3197 d.d. 20 augustus 2007.

Het onderzoek, inclusief het vooronderzoek volgens NVN 5725 is op de juiste wijze volgens NEN 5740 uitgevoerd. Uit het vooronderzoek bleek dat de locatie als onverdacht te beschouwen is. Bij het onderzoek werd in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan arseen en cadmium aangetoond. De aangetroffen gehalten vormen geen belemmering voor de geplande nieuwbouw op de locatie. De bodemonderzoeksrapporten zijn in de bijlage opgenomen.

5.4.2.2 Milieuzonering

Op basis van de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten moet rekening worden gehouden met een indicatieve afstandsnorm van 30 meter. Van deze indicatieve norm kan gemotiveerd worden afgeweken tot 0 meter. In de bestaande situatie (derhalve voor uitbreiding) bedraagt de afstand 12 meter. De praktijk heeft uitgewezen dat deze situatie beantwoordt aan een goed woon- en leefklimaat. Na uitbreiding van de school bedraagt de kortst gemeten afstand tot de woning van derden (te weten 'pastorie van Bruchem') 4 meter. Echter, dit betreft enkel een hoek. De gevel naast de woning is gelegen op 9 meter. Geconcludeerd wordt dat de afstand niet zodanig zal worden teruggebracht dat van een onaanvaardbare situatie sprake is

5.4.2.3 Verkeer

Op basis van de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASSV) van het "Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek" (CROW) geldt voor een basisschool in het "centrum" van een "niet stedelijk gebied" een parkeernorm van minimaal 0,5 parkeerplaatsen per leslokaal. Voor basisschool De Bron (10 leslokalen + peuterlokaal) geldt dat uit zou moeten worden gegaan van een behoefte van 5,5 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie resteren circa 14 parkeerplaatsen. Aldus kan worden geconcludeerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de landelijke parkeernormen.

5.4.2.4 Archeologie

De basisschool is gesitueerd op gronden die op basis van de IKAW (de archeologische waarden kaart) zijn gekarteerd met een "hoge trefkans" voor archeologische waarden, (Archis II ROB, d.d. 15-09-2003). Echter, met inachtneming van het feit dat de gronden ter plaatse van de beoogde uitbreiding reeds volledig zijn geroerd wordt inventariserend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Immers, ter plaatse van het zuidelijk deel van de uitbreiding is onder meer sprake van een bestaande rioolput welke zal moeten worden geamoveerd en ter plaatse van het westelijke deel van de uitbreiding is sprake van een parkeerterrein waaronder van riolering, kabels en leiding sprake is.

5.4.2.5 Water

De extra verharding als gevolg van de bebouwing is zeer beperkt doordat het grootste deel van de uitbreiding wordt gerealiseerd op het bestaande parkeerterrein. Het verhard oppervlak neemt met circa 350 m² toe. Dit is minder dan de beleidsgrens van 500 m² die het Waterschap Rivierenland hanteert voor wat betreft de compensatieverplichting. Er behoeft derhalve geen waterretentie te worden aangebracht.

5.4.2.6 Externe veiligheid

Er liggen geen externe veiligheidscirkels over de basisschool.

5.4.2.7 Luchtkwaliteit

Met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het Omnizorgcentrum Apeldoorn (ABRvS 2 november 2005, 200507573/2) wordt geconcludeerd dat de effecten van de onderhavige uitbreiding voor de luchtkwaliteit zodanig beperkt zijn dat nader onderzoek naar dit aspect niet is vereist.

5.5 Bedrijvigheid

Verspreid door het dorp wordt op enkele plaatsen bedrijvigheid aangetroffen, bijvoorbeeld aan de Peperstraat, de Groenestraat, de Molenstraat, de Akkerstraat en de Dorpsstraat. De bedrijvigheid bestaat onder meer uit een constructiebedrijf met winkel, gemeentewerf, garagebedrijf, montagebedrijf voor fietsen, opslag en overslag bedrijf en een schildersbedrijf.

5.6 Groen en recreatie

In het plangebied liggen geen specifieke recreatievoorzieningen. Bruchem wordt gekenmerkt door een zeer open structuur waarin bebouwing wordt afgewisseld met tuinen, weilanden en ander agrarisch gebruik.

5.7 Verkeer

Bruchem is door middel van de Krangstraat en de Molenstraat verbonden met de doorgaande infrastructuur.

6 Milieuaspecten

6.1 Water

De Bommelerwaard maakt deel uit van het rivierengebied. Het gebied van de grote rivieren is internationaal economisch, ecologisch en landschappelijk van belang en is daarmee een belangrijk onderdeel van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het behoud van de veiligheid tegen overstromingen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit staan er centraal. Rijk, provincies en waterschappen kiezen voor behoud van de bestaande ruimte voor de rivier en waar nodig voor meer ruimte. In verstedelijkte gebieden kunnen versnelde afvoer van water en verminderde infiltratie leiden tot problemen als verdroging, vervuiling en wateroverlast. Door te bouwen op een geschikte plaats binnen het watersysteem kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Indien voorkomen niet mogelijk is, dienen negatieve gevolgen gecompenseerd te worden.

Het integraal waterbeheersplan Gelders Rivierengebied geeft een beleidsrichting aan hoe om te gaan met vijf kernthema's die betrekking hebben op het omgaan met water. De thema's zijn:

- Stedelijk water
- Waterbodems
- Waterkwaliteit
- Landschap, natuur- en cultuurhistorische waarden
- Waterkwaliteit.

De gemeente wil water integreren in het dagelijks leefmilieu. Het is daarom noodzakelijk inzage te hebben in het watersysteem en de mogelijkheden voor integratie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het te ontwikkelen Waterplan Zaltbommel zal een leidraad vormen voor de nadere inrichting van bouwlocaties, waarin onderwerpen als riolering, waterberging, afkoppelen, waterkwaliteit en -kwantiteit een plaats krijgen.

Bij het actualiseren van het bestemmingsplan is gebleken dat op een aantal plaatsen het gebruik van gronden niet in overeenstemming is met de vigerende bestemming. In het onderhavige bestemmingsplan is de bestemming voor deze gronden in overeenstemming gebracht met het gebruik. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de locaties met een nieuwe bestemming. In het kader van de waterparagraaf is het relevant aan te geven wat de effecten zijn van deze wijziging ten aanzien van wateraspecten.

Er kunnen zich een aantal situaties voordoen:

- Functieverandering van bestaande bebouwing. Deze situatie doet zich voor als bijvoorbeeld een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze verandering heeft geen effecten op het gebied van water;
- Functieverandering percelen. Deze situatie doet zich voor wanneer een perceel een functieverandering ondergaat van bijvoorbeeld agrarisch bouwperceel naar woondoeleinden. De effecten op het gebied van water zijn sterk afhankelijk van de functieverandering. Effecten kunnen zijn: toename verhard oppervlak, versnelde afvoer, verminderde infiltratie. Niet alle veranderingen hoeven negatief te zijn, er kunnen zich ook positieve veranderingen voordoen.
- Nieuwbouw. Deze situatie doet zich voor wanneer een onbebouwd perceel bebouwd wordt. Hier zijn effecten op het gebied van water te verwachten zoals een toename van het verhard oppervlak of het (al of niet) afkoppelen van hemelwater. Het maakt daarbij wel verschil of het een klein of een groot project betreft. De effecten van de bouw van een enkele woning/bedrijf zijn significant kleiner dan ingeval een bedrijventerrein of nieuwbouwwijk.

Onderstaande tabel toont de wijzigingen ten opzichte van de vigerende regeling, of er effecten zijn op de waterhuishouding, wat de omvang is van de effecten en of de effecten als positief danwel negatief moeten worden beschouwd.

	Vigerende bestemming	Nieuwe bestemming	Effect	Omvang	Positief/ negatief
1	verzamelweg	horeca	nee		
2	woningbouw	landelijk groen	ja	beperkt	positief
3	woningbouw	landelijk groen	ja	beperkt	positief
4	groene ruimte	woondoeleinden	ja	beperkt	negatief
5	maatschappelijke doeleinden	woondoeleinden	nee		
6	agrarisch bedrijf / tuinbouw	landelijk groen	ja	beperkt	positief
7	verblijfsgebied	maatschappelijke doeleinden	nee		
8	maatschappelijke doeleinden onbebouwd	maatschappelijke doeleinden bebouwd	ja	beperkt	negatief

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het merendeel van de geconstateerde afwijkingen niet of nauwelijks effect hebben op de waterkwantiteit of –kwaliteit. Omzetting van agrarisch gebied zonder bebouwing of agrarisch bouwperceel naar bedrijfsdoeleinden kan effecten op de waterhuishouding met zich meebrengen (bijvoorbeeld vervuiling). Voorzover de hier gevestigde bedrijven een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, zijn ze in het bezit van een milieuvergunning/ hinderwetvergunning. Negatieve effecten op het watersysteem zijn dan ook niet te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het watersysteem.

6.2 Hinder

Bovenstaande tabel laat zien dat één nieuwe bedrijfsactiviteit is opgenomen binnen dit plangebied. Het betreft een schildersbedrijf. Het bedrijf is niet vergunningplichtig in het kader van milieu- of hinderwetvergunningen.

6.3 Bodem

Omdat er feitelijk niets wordt veranderd, zijn er voor deze bestemmingen geen redenen om nu in het kader van de planprocedure onderzoek uit te voeren. Dit vindt te zijner tijd plaats in andere kaders, zoals de Woningwet en/of de Wet milieubeheer.

7 Het juridisch plan

7.1 Vormgeving juridisch plan

Het bestemmingsplan Brakel is het eerste plan dat in de actualisatiereeks werd ontwikkeld: het heeft derhalve de status van een “pilotplan”. Dit betekent dat voor het opstellen van het bestemmingsplan Bruchem het pilotplan zowel wat aanpak en inhoud betreffen als voor wat betreft het ontwikkelingsproces, de kaders heeft neergezet. Teneinde een breed draagvlak te creëren voor met name de inhoud en vormgeving van het juridisch plan, zijn, alvorens het pilotplan te ontwikkelen, door verschillende gemeentelijke afdelingen, uitgangspunten geformuleerd. De belangrijkste uitgangspunten voor de *vormgeving* van het juridisch plan luiden als volgt:

- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- woondoeleinden) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in Op de digitale Leest (Nirov)
- De schaal van de kaarten zijn bij voorkeur 1: 1000
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot/bebouwingshoogten, eventueel bebouwings-percentages)

In het onderhavige bestemmingsplan Bruchem zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

7.2 Inhoud juridisch plan

Ook over de inhoud van het juridisch plan zijn afspraken gemaakt. Als een belangrijk inhoudelijk uitgangspunt geldt de gedachte, dat het vigerend bestemmingsplan de basis vormt van de regeling. De inhoud van de vigerende bestemmingsplannen worden uitsluitend aangepast opgenomen in het beheerplan indien, of uit oogpunt van de harmonisatiegedachte of uit oogpunt van gedateerdheid/afwijking bestaande functie, een aanpassing noodzakelijk is.

Voor het bestemmingsplan Bruchem geldt dat de functionele verschillen in kaart zijn gebracht (zie bijlage “bestemmingsveranderingen”). De argumentatie is hieronder opgenomen.

Over de inhoud van het bestemmingsplan zijn voorts de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De begripsbepalingen en wijze van meten, zoals opgenomen in het pilotplan, vormt de standaard voor het onderhavige plan.
- Bij de bestemmingtoekenning is gezocht naar waar mogelijk verzamelbestemmingen. Op deze wijze kunnen functionele wisselingen, voorzover gewenst, op een eenvoudige wijze plaatsvinden.
- In het onderhavige bestemmingsplan heeft dit uitgangspunt o.a. geleid tot één bestemming maatschappelijke doeleinden voor een school, kerk en sporthal.
- Voorzover van belang dienen paraplubestemmingsplannen te worden vertaald in het bestemmingsplan; in het onderhavige bestemmingsplan heeft een vertaling plaatsgevonden van het parapluplan “seksinrichtingen”.

7.3 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de plankaart tezamen.

De basis voor de plankaart, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

De voorschriften zijn opgebouwd als volgt:
Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
Paragraaf II bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het hele plan.

7.4 Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. Het grootste deel van dit deel van Bruchem heeft een woonfunctie en is bestemd voor *woondoeleinden*. Op een aantal locaties komen hier niet-woonfuncties voor, zoals *detailhandel, horeca, maatschappelijke doeleinden, bedrijven, agrarisch bedrijf, natuur en nutsvoorzieningen*. Deze hebben elk hun eigen bestemmingsregeling gekregen.

Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde openbare ruimten, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: *verkeers- en verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen* en *landelijk groen*. Als vierde "openbare ruimte bestemming" kan *water* worden genoemd.

Tot slot zijn er drie dubbelbestemmingen opgenomen: *archeologisch waardevol gebied* ter bescherming van de in de bodem aanwezige archeologische waarden, de bestemming *leidingen* ter bescherming van de in het plangebied gelegen rioolwatertransportleiding en brandstofleiding en *A-watgang* ter bescherming van de A-watgangen.

7.5 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie op een goede manier dient te worden gereguleerd. Doelstelling is dat de woonwijken in hun karakter gehandhaafd blijven. Dit betekent dat de bouwwijze voor woningen is vastgelegd. Op de kaart is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, halfvrijstaande of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.
- *Goot- en bebouwingshoogte*
De maximale goot- en bebouwingshoogte zijn aangegeven op de kaart. In het kader van de harmonisering kunnen de maximale hoogten enigszins afwijken van de vigerende regeling. Daar waar vigerende regelingen onderling zeer verschillen waardoor niet te beargumenteren hoogteverschillen ontstaan, is gekozen voor hoogtematen die afgestemd zijn op de bestaande hoogten.
- *Dakhelling*
In het plan zijn geen eisen aan de dakhelling gesteld. Uitgangspunt is dat het bepalen van de dakhelling geschiedt met behulp van de welstandstoets.

- *Situering gebouwen*
Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd” Voor woningen is op de kaart en in de voorschriften onderscheid gemaakt in *tuin*, *bouwwlak hoofdmassa* en *bouwwlak bijmassa*. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht.
Voor de regulering van de andere functies zijn bouwwlakken op de kaart aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Omdat het onderscheid tussen hoofd- en bijmassa bij bedrijven niet relevant is, is er slechts één bouwwlak opgenomen.
- *Bebouwingspercentage*
Bij de regeling van andere dan woonfuncties, is zowel voor de situering van de gebouwen als voor het toegestane bebouwingspercentage, uitgegaan van de vigerende regeling. Dit betekent dat daar waar op de kaart bebouwingspercentages zijn aangegeven, deze percentages doorgaans gelden voor het gehele bestemmingsvlak (zie formulering in betreffende bestemming), dus niet voor uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwwlak. Het bestemmingsvlak moet dan ook worden beschouwd als bouwperceel waarop het gestelde in artikel 20 Besluit op de ruimtelijke ordening van toepassing is.
- *Monumenten*
Deze gebouwen vinden voor zover het de monumenten betreft reeds bescherming via plaatsing op de lijst van Gemeentelijke en rijksmonumenten volgens de monumentenverordening.

7.6 Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voorzover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de voorschriften tezamen met de kaart te worden geraadpleegd.

7.6.1 Woondoeleinden

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf . Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

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

In de tuin wordt bijmassa niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake. Wel kan bijmassa in beperkte omvang via vrijstelling worden toegestaan.

De woning heeft voldoende uitbreidingsmogelijkheden. In het bouwwlak bijmassa mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m². Als de hoogte van de bijmassa nog te beperkt is, kunnen via vrijstelling de hoogtes worden opgerekt tot de hoogtes geldend voor de hoofdmassa. Bij de beoordeling zullen de belangen van de aangrenzende erven worden meegewogen. Deze vrijstellingsbepaling zorgt voor onderlinge uitwisselbaarheid van de hoofdmassa en de bijmassa. Dit biedt een ruime flexibiliteit in de bebouwingsregeling.

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

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

7.6.2 Horeca

De horecabestemming is toegekend aan het bestaande cafetaria aan de Kerkstraat en aan het restaurant op de hoek van Dorpsstraat met het Nieuwelaantje.

Binnen de begripsbepaling is een categorie-indeling voor horecabedrijven opgenomen, afgestemd op de druk die deze functie op het woon- en leefmilieu kan veroorzaken. In het algemeen is de lichte horeca, horecacategorie 3 opgenomen. Voor het restaurant is horecacategorie 2 opgenomen.

7.6.3 Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige school, kerk en sporthal.

7.6.4 Bedrijfsdoeleinden

De verspreid binnen het plangebied aanwezige bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het gaat hierbij om onder andere een garagebedrijf en verkoop van tuinmachines. Deze bedrijven zijn allen specifiek aangeduid. Deze aanduiding is van belang voor het kunnen waarborgen van de rustige woonomgeving in de nabijheid van de bedrijven.

Naast het mogen uitoefenen van het bestaande bedrijf is ook een omzetting naar bedrijven, die op de bedrijvenlijst als categorie 1 bedrijven zijn opgenomen, toegestaan.

Wil men een omzetting naar een andersoortig bedrijf, dan dient de uitstraling van het bedrijf te worden getoetst in het kader van een daartoe opgenomen vrijstelling. Daarnaast kan vrijstelling worden toegestaan dat categorie 2-bedrijven zijn toegestaan.

Deze lijst is gescreend op soort bedrijf en op afstand tot woonbebouwing.

Ook is voor beide vrijstellingen een advies van een terzake deskundige vereist, teneinde de vrijstelling zoveel mogelijk te kunnen objectiveren.

7.6.5 Agrarisch bedrijf

Binnen het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen. Deze bedrijven hebben een bouwvlak gekregen, conform het vigerende bouwvlak. Daarnaast geldt voor de bedrijfswoning een eigen bouwvlak. Beide bouwvlakken hebben op de kaart een hoogteaanduiding gekregen.

7.6.6 Nutsvoorzieningen

De binnen het plangebied aanwezige trafostations zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

7.6.7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Deze bestemming richt zich op een deel van het openbaar gebied van Bruchem. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

7.6.8 Groenvoorzieningen

De bestemming betreft gronden waar uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid tussen de vorige bestemming is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden.

7.6.9 Landelijk groen

Deze bestemming richt zich op de binnen dit deel van Bruchem voorkomende weilanden en andere voormalige agrarische gronden. Een deel van deze gronden zou kunnen worden ingericht als paardenbak. Tegen het extensief recreatief gebruik is op zichzelf geen bezwaar; voorkomen moet echter worden dat het gebruik intensiveert en tendeert naar bedrijfsmatige of manege-achtige activiteiten. Derhalve is in de voorschriften de gebruiksbepaling hierop gericht (verbod op bedrijfsmatige gebruik) en zijn verlichtingsmasten niet toegestaan.

7.6.10 Natuur

Binnen het plangebied is rondom een waterplas een natuurgebied gelegen. De bestemming "*groenvoorzieningen*" biedt onvoldoende bescherming voor de aanwezige waarden. Daarom is een eigen bestemming opgenomen, waarin door middel van een aanlegvergunning werken en werkzaamheden worden getoetst. Criterium is dat de aanwezige natuurwaarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

7.6.11 Water

De binnen het plangebied gelegen (historische) waterlopen zijn als zodanig bestemd. Dit water betreft niet alleen A-watergangen, maar ook B-watergangen. De A-watergangen worden derhalve apart via een dubbelbestemming beschermd.

7.6.12 Leidingen (dubbelbestemming)

Ten behoeve van de bescherming van een rioolwatertransportleiding en brandstofleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Binnen de zone mag niet worden gebouwd, tenzij hiervan vrijstelling wordt verleend. Daarnaast is voor werken en werkzaamheden een aanlegvergunning nodig.

7.6.13 A-watergang (dubbelbestemming)

Voorzover binnen het plangebied water zichtbaar is, heeft het op de kaart de bestemming water gekregen. Dit met de bestemming water op de kaart aangeduide water is gedeeltelijk A-watergang. Daarnaast is de A-watergang gedeeltelijk ondergronds gelegen. Om de A-watergang te beschermen is voor de gehele A-watergang een dubbelbestemming opgenomen, die inhoudt dat alleen kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Via vrijstelling kan dan ten behoeve van de onderliggende bestemming worden gebouwd. Een aanlegvergunningstelsel is niet opgenomen, omdat de Keur van het waterschap al voldoende bescherming biedt.

8 Overleg en informatie

8.1 Inleiding

Aan de orde is de actualisatie van het bestemmingsplan "Bruchem". Met ingang van vrijdag 6 juli 2007 heeft gedurende 14 dagen het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld in het kader van de 'inhaalslag actualisering/harmonisering bestemmingsplannen' van alle bebouwde kommen. In 2003 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met deze actualisering/harmonisering. Hierbij is besloten dit een sterk beheerskarakter te geven, waarmee het als het ware een 'inhaalslag' zou betreffen. Concrete nieuwe ontwikkelingen, waarbij er sprake is van een nieuwe bestemming vallen derhalve in beginsel buiten deze inhaalslag. Hiervoor zal een aparte procedure moeten worden gevolgd. Slechts voor de reeds bestaande functies cafetaria 't Caf en basisschool De Bron is een beperkte en aanvaardbare uitbreiding van de bouwmogelijkheden opgenomen. Gedurende de terinzagelegging is er één inspraakreactie ingediend. In dit eindverslag wordt deze reactie samengevat en beantwoord.

8.2 Inspraakreactie

1. Stichting Behoud Dorpsgezicht Bruchem-Dorp, Peperstraat 34, 5314 AP, Bruchem.

Samenvatting

- a. De inspraaktermijn van slechts twee weken is betrekkelijk kort in vergelijking tot de tijd die de gemeente zelf aan de voorbereiding van het plan heeft besteed. Vier in plaats van twee weken zou meer redelijk zijn geweest.
- b. De noordzijde van de Krangstraat (vanaf de Kleinestraat tot de Steenweg) betreft een waardevol landschap alwaar een eventuele functiewijziging ongewenst is. Er dient blijvend rekening te worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de onbebouwde ruimten in en om de kern.
- c. In de plantoelichting wordt niets geschreven over mogelijke ontwikkelingen rondom het perceel Kerkstraat 1 (fruitteler C. Looijen) of het pand 'Gemeentewerf'. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat er op dit moment geen ontwikkelingen zijn. Althans, de stichting is niet in de gelegenheid hier een inhoudelijke reactie op te geven. Voor wat betreft de locatie Kerkstraat geldt in ieder geval onverkort dat ernstig rekening dient te worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.
- d. In de plantoelichting wordt gesproken over de 'loodsen WAMAZO' als locatie met uitstekende kansen voor seniorenwoningen/appartementen (drie lagen). Echter, drie woonlagen staat niet in verhouding tot de directe omgeving. De eventuele ontsluiting van deze locatie is onduidelijk. Bepaalde alternatieven voor een ontsluiting zijn op voorhand ongewenst (via wandelfietspad, doorgaand autoverkeer) omdat het gebied van grote waarde is.
- e. De stichting heeft geen bezwaar tegen de uitbreiding van basisschool De Bron. Wel heeft men bezwaar tegen het artikel uit De Toren d.d. 9 augustus 2007 waarin door de gemeente wordt gesuggereerd dat de stichting zou ageren tegen de schooluitbreiding en er als gevolg daarvan vertraging werd opgelopen. Deze stemmingmakerij is onjuist en wordt betreurd.

Beantwoording

- a. Een termijn van twee weken is kort. Echter, formeel is de in het geding zijnde procedurele fase (d.w.z. "inspraak") niet langer wettelijk voorgeschreven. Toch wil de gemeente gebruik maken van een korte correctieronde door een 'voorontwerp' van het bestemmingsplan gedurende twee weken ter inzage te leggen. Na afloop hiervan wordt de eigenlijke procedure gestart en zal een 'ontwerp' van het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Deze fase betreft geen correctieronde, maar een volwaardig beoordelingstraject met inachtneming waarvan een termijn van zes weken is voorgeschreven.

- b. De noordzijde van de Krangstraat valt buiten het plangebied. In het kader van de voorliggende actualisatie kunnen hier dan ook geen uitspraken over worden gedaan.
- c. en d. In de voorliggende actualisatie van het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen voor de genoemde locaties. De globale uitspraken die zijn gedaan omtrent eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden, zijn ontleend aan de vastgestelde Visie op Wonen en Werken. Van de opmerking dat rekening dient te worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, wordt met instemming kennisgenomen. Mocht er op enig moment in de toekomst sprake zijn van ontwikkelingen dan zal telkens een met rechtswaarborgenomklede procedure worden doorlopen. Als dan, kan de stichting de plannen op de eigen merites beoordelen.
- e. De tekstsamenstelling van het artikel uit De Toren is zonder meer ongelukkig en dekt niet de lading. Een verontschuldiging richting de stichting voor de abusievelijk in het leven geroepen onduidelijkheid/ suggestie is op zijn plaats. De stichting is niet debet aan de vertraging.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

8.3 Conclusie

Met inachtneming van de beantwoording van de inspraakreactie kan worden geconcludeerd dat het aanvaardbaar is het voorontwerpbestemmingsplan verder in procedure te brengen.

Bijlage Nieuwe bestemmingen

De onderstaande nummers komen overeen met de kaart "bestemmingsveranderingen" in deze bijlage.

1. In het voorliggende bestemmingsplan is aan deze bestaande functie ter plaatse van Annekeshof 1 een horecabestemming toegekend. (Voor de snackbar/cafetaria is reeds op 29 april 1983 een Hinderwetvergunning afgegeven). Binnen de begripsbepaling is een *categorie*-indeling voor horecabedrijven opgenomen, afgestemd op de druk die deze functie op het woon- en leefmilieu kan hebben, (categorie 3). Voorzien is in een bouwvlak van ca. 230 m² waarop een bebouwingspercentage van 50% van toepassing is. Deze regeling houdt verband met de uitbreiding van de cafetaria van (bestaand) ca. 45 m² tot (nieuw) ca. 115 m². In aanvulling hierop is de mogelijkheid opgenomen van het realiseren van een klein terras aan de zuidkant. Aldus kan beter worden voorzien in de lokale behoefte aan deze horecafunctie. Doelstelling is te beschikken over (de planologische basis voor) horecavoorziening cafetaria 't Caf die kan voorzien in de lokale behoefte aan horeca. Met inachtneming van de in 5.3 van de plantoelichting benoemde/onderzochte aspecten alsmede het feit dat de uitbreiding ruimtelijk/stedenbouwkundig passend is, wordt de uitbreiding van deze bestaande functie aanvaardbaar geacht.
Nieuwe bestemming: horeca
2. Het gedeelte betreffende perceel 955 (achter het huiserf Groenestraat 4) heeft de bestemming Groene ruimte. Dit wordt de bestemming "groenvoorzieningen" (een parkachtig gebiedje met een natuurvijver achter de betreffende woning). Het gedeelte betreffende perceel 1040 (achter het huiserf Peperstraat 28) krijgt de bestemming landelijk groen. Het betreft een 'landschappelijke' boomgaard.
Nieuwe bestemming: groenvoorzieningen en landelijk groen
3. Landelijk groen is de juiste bestemming, conform feitelijk gebruik. De woningen Peperstraat 39 en 41 hebben een compact erf met bijgebouwen. De (onderhavige) gronden hieromheen vormen hierop een aanvulling, die landelijke functies (weilanden, paardenbak etc.) toestaat.
Nieuwe bestemming: landelijk groen
4. Onderhavige gronden zijn door de woningen aan Hoenderveld verworpen tot ingesloten binnenterrein en als achtertuin in gebruik.
Nieuwe bestemming: woondoeleinden
5. Op de plek van de voormalige Rabobank (Annekeshof 2) is middels een vrijstelling ex artikel 19 WRO een woning gerealiseerd.
Nieuwe bestemming: woondoeleinden
6. Het betreft een spie grond van de gemeente, die momenteel (versnipperd) als landelijk groen in gebruik is. Bestemmen als "Landelijk groen".
Nieuwe bestemming: landelijk groen
7. Gerealiseerd in 2004 middels artikel 19, lid 2 WRO. De provinciale verklaring hiervoor is d.d. 17 augustus 2004 ontvangen.
Nieuwe bestemming: maatschappelijke doeleinden

8. Voorzien is in de uitbreiding van basisschool De Bron. Concreet worden drie leslokalen en één peuterspeelzaal extra gerealiseerd (alsmede technische ruimtes). De peuterspeelzaal wordt gerealiseerd in een bestaand lokaal, zodoende worden drie leslokalen nieuw gebouwd. In de bestaande situatie is sprake van 7 leslokalen in de nieuwe situatie worden dat er 10 en een peuterspeelzaal. Deze uitbreiding houdt verband met de normale 'dynamiek in' en 'groei van' deze onderwijsinstelling. Doelstelling is te beschikken over (de planologische basis voor) basisschool De Bron die in ieder geval voor wat betreft de huisvesting kan beantwoorden aan de normale 'dynamiek in' en 'groei van' de behoefte aan basisonderwijs in Bruchem. Met inachtneming van de in 5.4 van de plantoelichting benoemde/onderzochte aspecten alsmede het feit dat de uitbreiding ruimtelijk/stedenbouwkundig passend is, wordt de uitbreiding van deze bestaande functie aanvaardbaar geacht.
Nieuwe bestemming: maatschappelijke doeleinden