

## Ruimtelijke Onderbouwing Hoogeinde 54 Zoelmond



Opgesteld door G.J. Zaaijer, adviseur omgevingsrecht.

Versie 15 september 2022

# Inhoudsopgave

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave.....                      | 2  |
| Hoofdstuk 1 Inleiding .....             | 4  |
| 1.1 Aanleiding voor het initiatief..... | 4  |
| 1.2 Ligging plangebied.....             | 4  |
| 1.3 Leeswijzer .....                    | 4  |
| Hoofdstuk 2 Het initiatief.....         | 5  |
| 2.1 Huidige situatie .....              | 5  |
| 2.2 Toekomstige situatie .....          | 5  |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader .....          | 7  |
| 3.1 Rijksbeleid .....                   | 7  |
| Gebiedsgericht .....                    | 7  |
| Ladder duurzame verstedelijking.....    | 7  |
| Gebiedsgericht .....                    | 8  |
| Ladder duurzame verstedelijking.....    | 8  |
| 3.2 Provinciaal beleid .....            | 8  |
| Algemeen .....                          | 8  |
| Omgevingsvisie Gaaf Gelderland .....    | 8  |
| Omgevingsverordening Gelderland .....   | 8  |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....           | 9  |
| Toekomstvisie Buren 2030 .....          | 9  |
| Woningprogramma 2020-2030.....          | 9  |
| Geldend bestemmingsplan .....           | 10 |
| Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid.....        | 11 |
| 4.1 Milieu .....                        | 11 |
| 4.1.1 Bodem .....                       | 11 |
| 4.1.2 Lucht.....                        | 11 |
| Luchtkwaliteit ter plaatse.....         | 12 |
| Bijdrage aan luchtkwaliteit.....        | 12 |
| Bijdrage initiatief .....               | 12 |
| 4.1.3 Geluid .....                      | 12 |
| 4.1.4 Milieuzonering .....              | 13 |
| 4.1.5 Mer-beoordeling .....             | 13 |
| 4.1.6 Externe veiligheid .....          | 14 |
| 4.1.7 Spuitzone.....                    | 15 |
| 4.2 Water .....                         | 15 |
| Waterbeleid voor de 21e eeuw.....       | 15 |

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Waterwet .....                                 | 15 |
| Beleid Waterschap Rivierenland .....           | 16 |
| Watertoets .....                               | 16 |
| 4.3 Ecologie .....                             | 17 |
| Gebiedsbescherming.....                        | 17 |
| Soortenbescherming.....                        | 17 |
| Gebiedsbescherming.....                        | 17 |
| Soortenbescherming.....                        | 18 |
| 4.4 Verkeer .....                              | 18 |
| 4.5 Leidingen .....                            | 18 |
| 4.6 Cultuurhistorie en archeologie.....        | 18 |
| Cultuurhistorie .....                          | 18 |
| Archeologie .....                              | 19 |
| Cultuurhistorie .....                          | 19 |
| Archeologie .....                              | 19 |
| Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid en procedure ..... | 20 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid.....           | 20 |
| 5.2 Inspraak en overleg.....                   | 20 |
| Inspraak.....                                  | 20 |
| Overleg.....                                   | 20 |
| 5.3 Van ontwerp naar vaststelling .....        | 20 |

# Hoofdstuk 1 Inleiding

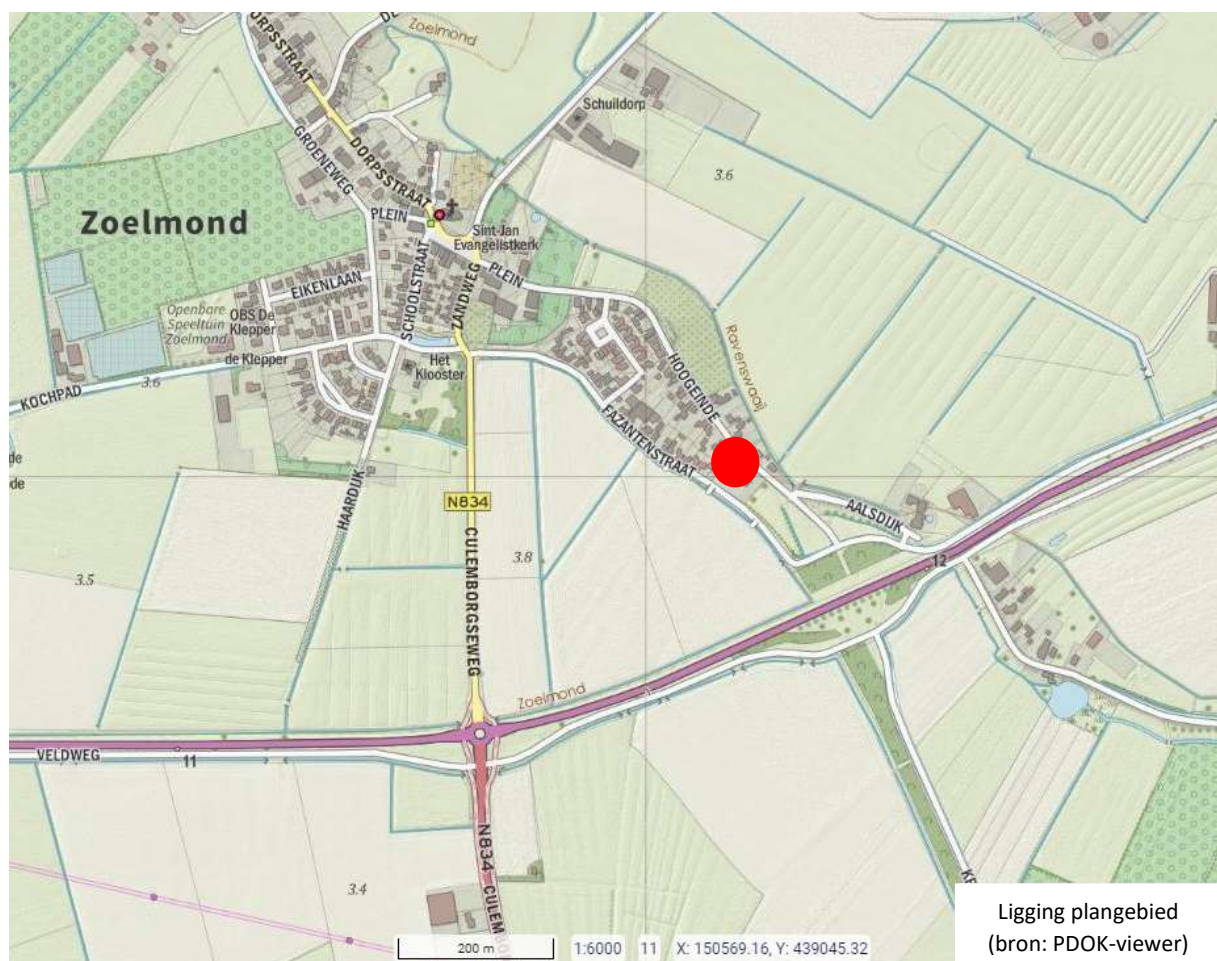
## 1.1 Aanleiding voor het initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken te realiseren, kadastraal bekend: gemeente BRNOO, sectie N en nummer 297, gelegen aan Hoogetinde 54 te Zoelmond.

Deze ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Het initiatief is gewenst en passend, daarom wordt medewerking aan deze ontwikkeling verleend. In dit document wordt toegelicht en gemotiveerd waarom het initiatief passend is volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Hoogetinde in het dorp Zoelmond. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



## 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische haalbaarheid, overleg met de buurt en de te volgen procedure.



## Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan Hoogeinde in Zoelmond. Het perceel is gelegen aan de rand van het dorp met het buitengebied. Hoogeinde vormt samen met andere bebouwingslinten het dorp Zoelmond. De straat Hoogeinde is op een waterkering aangelegd. Aan de binnen zijde van de dijk staan voornamelijk woningen en aan de buitenzijde is het wisselend beeld van bebouwde en onbebouwd percelen met woningen. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een woonperceel, met één woning, meerdere schuren en bijbehorend erf.



Luchtfoto plangebied (bron: PDOK Viewer)

### 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens de grote schuur en andere bijgebouwen te slopen om één vrijstaande woning met bijgebouwen en andere bouwwerken in het plangebied te realiseren. Hiermee krijgt de entree van het dorp een logische invulling en een kwaliteitsimpuls. Het perceel is aan de binnenzijde van de waterkering of dijk gepositioneerd. De dijk is in het verleden aangelegd voor de rivier de Zael. Ter hoogte van Zoelmond is de dijk laag ten opzichte van het omliggende agrarische buitengebied. Verderop is deze (Aals)dijk richting het stadje Buren beter zichtbaar en heeft deze meer hoogte. De woningen aan Hoogeinde staan op wisselende afstand redelijk dichtbij of op de straat gepositioneerd. De kaprichtingen van de woningen zijn voornamelijk haaks op de straat georiënteerd. Daarnaast volgen de zijgevels van de meeste woningen het kavelpatroon, waardoor de voorgevel vaak niet parallel, maar onder een bepaalde hoek aan de straat staan. De nieuwe woning wordt in het kavelpatroon en in de rooilijn op enige afstand tot de straat gebouwd. De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw zullen maximaal 5 respectievelijk 10 meter bedragen. Dit sluit ook aan bij het beeld van de nieuwe woning aan de overzijde van de straat. De woning wordt met een eigen inrit ontsloten via

Hoogeinde. In het plangebied is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Voor de overige bepalingen worden de voorschriften van het bestemmingsplan Kernen Buren van toepassing verklaard.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie (bron: HZBOUWADVIES, het ingenieursbureau met perspectief)



Impressie toekomstige situatie (bron: HZBOUWADVIES, het ingenieursbureau met perspectief)



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet, want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is.

De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit plan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

#### Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

#### Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro, artikel 3.1.6 onder 2.

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Plan specifiek

#### Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

#### Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief betreft het mogelijk maken van één nieuwe woning. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

#### Algemeen

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland, beide vastgesteld op 19 december 2018 en in werking getreden op 01 maart 2019. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen en in de toekomst Omgevingsplannen moeten voldoen.

#### Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

#### Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening (maart 2021) voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

#### Plan specifiek

Met voorliggend plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied in de bebouwde kom van Zoelmond. De woning wordt stedenbouwkundig ingepast en sluit qua bebouwing aan bij de woningen in de omgeving. De woning zal conform het Bouwbesluit BENG, zonder gasaansluiting worden gebouwd. Hiermee sluit het plan aan bij de ambitie uit de Omgevingsvisie voor een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het provinciale beleid.



### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Toekomstvisie Buren 2030

Op 15 december 2010 heeft de raad van de gemeente Buren de Toekomstvisie Buren 2030 vastgesteld. De toekomstvisie hoort een wensbeeld te scheppen voor 2030. De visie vormt tevens het referentiekader voor toekomstige beleidsbeslissingen. In het visietraject staan de belevingen en behoeften van de inwoners in de 15 kernen centraal. In het visietraject zijn de trends en scenario's in beeld gebracht. Op basis van vier scenario's (behoud het goede, het woonscenario, het economisch scenario en het natuurscenario) werd de eerste confrontatie aangegaan tussen verlangens, beleid en toekomstige oplossingsrichtingen. Uiteindelijk blijkt dat het woonscenario het meest recht doet aan het wensbeeld dat de inwoners, bestuurders en politici voor ogen hebben. In het woonscenario gaat het om ingrijpen in de woningmarkt om de vergrijzing en krimp tegen te gaan. De huidige voorgenomen plannen om 1200 woningen extra te bouwen zijn te mager om substantieel een bijdrage te leveren aan het tegen gaan van de krimp en het creëren van een gevarieerder aanbod. De woningmarkt moet aantrekkelijker worden gemaakt voor diverse doelgroepen. Voor de jonge gezinnen moeten betaalbare woningen op de markt komen. Het gevolg van het woonscenario op het schaalniveau van de kernen is dat het woningbouwprogramma van de woonvisie volledig is uitgevoerd. Naast het uitvoeren van het woningbouwprogramma uit de woonvisie worden nog een kleine 700 extra woningen opgeleverd tot 2030. Het woningbouwprogramma tot 2030 betekent dat de rode contouren uit de structuurvisie volledig zijn ingekleurd.

#### Plan specifiek

Onderhavig plangebied betreft een bebouwd perceel aan het bebouwingslint Hoogeinde. Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'wonen'. Daarnaast levert de bouw van deze nieuwe woning een kleine bijdrage aan het ingrijpen in de woningmarkt om krimp tegen te gaan en een gevarieerder aanbod te creëren in de gemeente Buren. Het plan past hiermee binnen de Toekomstvisie Buren 2030.

#### Woningprogramma 2020-2030

Met het woningprogramma voor de komende tien jaar willen we bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken, omdat ze dat willen; niet omdat dat moet. Waar de inwoners op basis van zeggenschap als vanzelfsprekend participeren en waar ook via de gebouwde omgeving zaken als eenzaamheid worden aangepakt. Waar de leefbaarheid van elke kern centraal staat met een passend voorzieningenniveau, verenigingsleven en ondernemerschap. En waar dorps en landelijk wonen dragers zijn van een bijzondere kwaliteit die naadloos aansluit bij de leefstijl van de inwoners en tegelijkertijd een onderscheidende en aanvullende kwaliteit biedt in de regio Rivierenland.

Ook in het komende decennium willen we met het woningprogramma aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in Buren. Dat betekent dat dorps en landelijk wonen voor het merendeel van de projecten uitgangspunt zal zijn. Een overigens breed te interpreteren uitgangspunt. Appartementen kunnen, anders dan soms wordt gedacht, ook heel goed onderdeel uitmaken van een dorpse woonsfeer.

Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers: 1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten. 2. Bouwen voor de jonge doelgroep. 3. Bouwen voor de oudere doelgroep. 4.

Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Meer in het algemeen bestaan er ook nu al verschillen tussen de kernen. Op basis van een kerngerichte aanpak varieert het ontwikkelperspectief tussen de kernen, waarmee de verschillen eerder geaccentueerd worden dan weggenomen. Met vernieuwing en herpositionering van bestaande woningen en/of door nieuwe toevoegingen ondersteunen we de eigen identiteit van elke afzonderlijke kern. Daarnaast bieden we enkele kernen ook ruimte om niet alleen te bouwen voor de eigen autonome groei maar ook in te spelen op de woonwensen van mensen van buiten de gemeente.

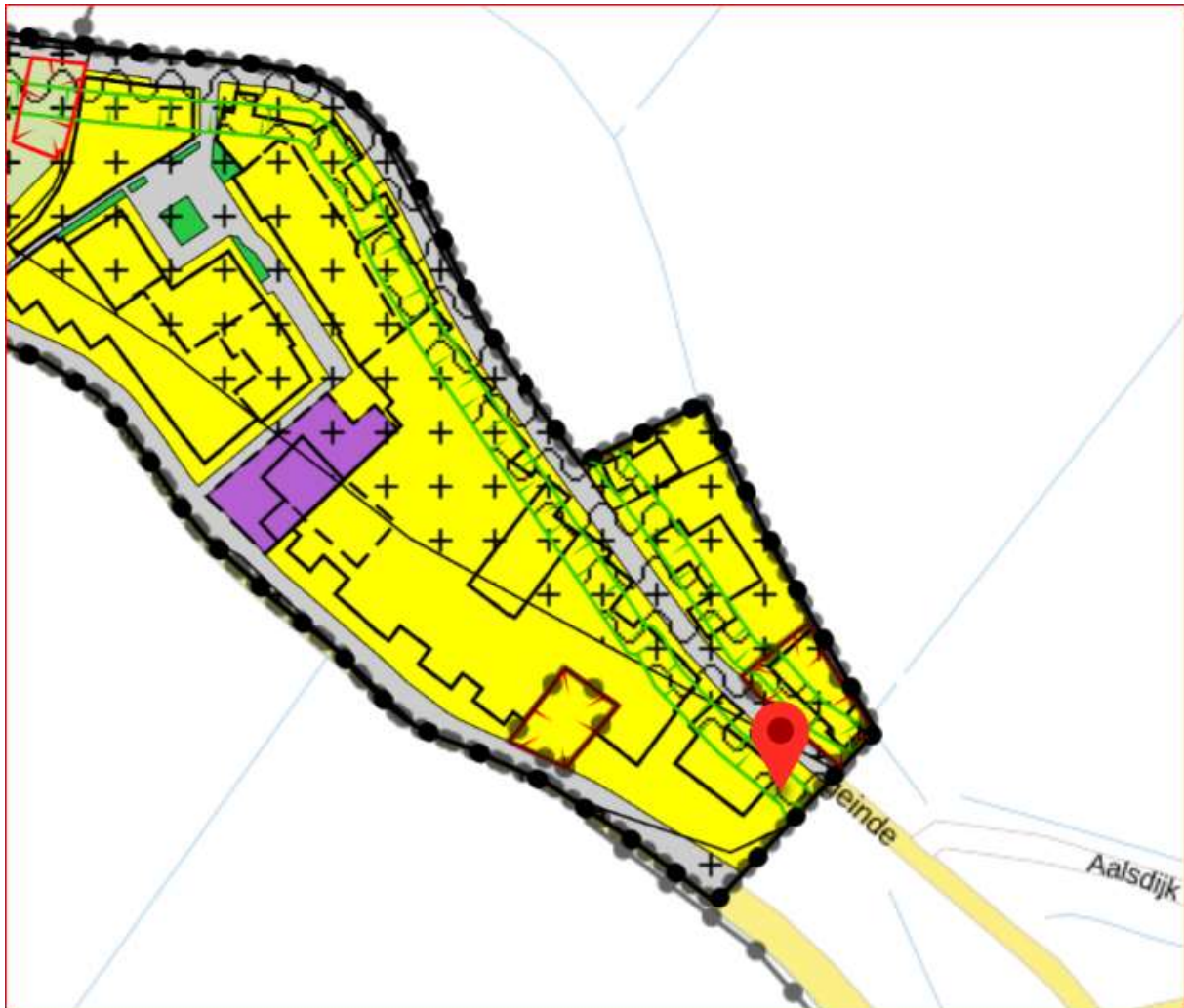
#### Plan specifiek

Met voorliggend plan wordt één woning toegevoegd aan de woningvoorraad van de kern Zoelmond. Het Woningprogramma geeft aan dat gebouwd moet met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten. Dit initiatief is ontwikkeld voor de toekomstige eigenaar welke in de oudere doelgroep valt, waardoor ruimte ontstaat voor de jongere doelgroep, welke de ouderlijke woning zullen betrekken. Hiermee wordt dorpse cohesie en omzien naar elkaar bevordert. Gelet op de ligging en oppervlakte van het perceel is deze niet geschikt voor sociale huur- of koopwoningen. Daarom wordt conform de Nota Kostenverhaal een financiële bijdrage verstrekt. Deze bijdrage is bedoeld om elders de vastgestelde 40% sociale koop of huur alsnog te kunnen realiseren of stimuleren. Het initiatief is passend binnen het Woningprogramma 2020-2030.

### Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kernen Buren", vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat -Waterkering met waarden'. Daarnaast ligt op het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone -dijk 1'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.

Het realiseren van een extra woning binnen de bestemming 'Wonen' en buiten het bouwvlak is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan "Kernen Buren" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald.

##### Plan specifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie heeft een oppervlakte van circa 2.300 m<sup>2</sup>. Het doel van het bodemonderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond verhogingen van cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK's worden aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarden. Tevens wordt in de matig puinhoudende grond koper verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen. In de ondergrond worden geen van de onderzochte parameters ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium en minerale olie ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd.

De verhoogde tussenwaarde van koper ter plaatse van boring 6 in de bovengrond geeft aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Door de aanwezigheid van puin in de ondergrond, dient een verkennend onderzoek naar asbest te worden uitgevoerd. De bodemkwaliteit op de locatie moet door het uitvoeren van een nader bodemonderzoek conform NTA 5755 en een verkennend onderzoek naar asbest in bodem conform NEN 5707 verder in beeld worden gebracht.

Het nader bodemonderzoek conform NTA 5755 en een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN 5707, is als bijlage 1a toegevoegd.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond verhogingen van koper ten opzichte van de achtergrondwaarde en niet meer ten opzichte van de tussenwaarde worden aangetroffen. De matige verontreiniging was vermoedelijk een -spotverontreiniging- in de bovengrond van B06. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van de analyseresultaten is de verontreiniging voldoende ingekaderd.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek en de analyseresultaten naar asbest in de bodem kan worden geconcludeerd dat zowel zintuiglijk als analytisch géén asbest is aangetroffen.

De bodemadviseur beveelt aan -indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van B06 de bovengrond separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker-. Indien gewenst kan deze aanbeveling worden opgenomen als voorschrift bij de vergunning. Dit is echter overbodig, omdat alle grond zal worden hergebruikt op het perceel.

Op basis van de resultaten zijn er geen belemmeringen voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

#### 4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter

plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

### Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De belangrijkste stoffen zijn PM10 en PM2,5(fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide). De grenswaarde van PM10 en NOx bedraagt 40 µg/m3, van PM2,5 is dat 25 µg/m3.

### Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

#### Plan specifiek

##### *Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De aangegeven totale concentratie jaargemiddelde 2020 bij de rekenpunten aan de Provincialeweg N320 ten zuidwesten van plangebied zijn: PM10 <35 µg/m3, PM2,5(fijnstof) <35 µg/m3 en NO2 (stikstofdioxide) <20 µg/m3.

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijnstof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

### Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 1 woning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

## 4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

1. Woningen;
  2. Geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
  3. Geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).
- Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.



#### Plan specifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Het plangebied is gelegen aan Hoogeinde in de bebouwde kom van Zoelmond. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn, gelet op de afwezigheid hiervan, niet aan de orde. Het akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai, zie bijlage 2 is noodzakelijk, omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Provincialeweg N320, Fazantenstraat, Hoogeinde en Prinses Margrietstraat. De geluidsbelasting ten gevolge van de Provincialeweg N320 is maximaal 46, Fazantenstraat 43, Hoogeinde 42 en Prinses Margrietstraat 29 dB, incl. aftrek artikel 110g. De geluidsbelasting van de eerdergenoemde wegen liggen allemaal onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierdoor is een hogere waarde procedure ten aanzien van deze weg niet nodig. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

### 4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan. (Bijvoorbeeld woningen). Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

#### Plan specifiek

Met voorliggend plan wordt een milieugevoelig object mogelijk gemaakt, namelijk het realiseren van een extra woning. Het plangebied bevindt zich aan grens van de bebouwde kom met het buitengebied. Het aangrenzende gebied van het dorp bevinden zich voornamelijk woningen. Het aangrenzende agrarische gebied is voornamelijk onbebouwd. Het eerste (niet grondgebonden veehouderij) bedrijf ligt op ca. 600 meter van het initiatief en vormt gelet op de afstand geen beperking voor deze ontwikkeling. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich op ca. 190 meter de bestemming 'bedrijf'. Op deze locatie is een bedrijf mogelijk met werkzaamheden die gelimiteerd zijn tot milieucategorie 2.0. Op dit moment zit een kunstatelier gevestigd op deze locatie. Een atelier valt onder milieucategorie 1.0, met een maximale hinderafstand van 10 meter. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning en dat met de ontwikkeling geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

### 4.1.5 Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt, staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. reeds aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht. Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

#### Plan specifiek

Het bouwen van één nieuwe woning komt niet voor in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. Bij het bouwen van 4.000 woningen of meer binnen de bebouwde kom van een dorp of stad is een m.e.r. noodzakelijk. Een m.e.r.-beoordeling voor dit project is daarom niet noodzakelijk. Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor het project.

#### 4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10-6 per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10-6-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

#### Plan specifiek

Via de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/ of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Zie volgende pagina een screenshot van die website. De blauwe stip is de locatie van het initiatief. Uit de risicokaart is op te maken dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen liggen. Het plangebied ligt daarmee niet binnen een invloedsgebied van basisnetroutes en niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone) van de (spoor-)wegen.

Op een grote afstand van ca. 600 meter is aan de Veldsteeg een cirkel voor een veiligheidszone van installaties geprojecteerd. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart.nl

#### 4.1.7 Spuitzone

Doordat het plangebied op minder dan 50 meter afstand van een agrarische bestemming is gelegen, kan in het kader van de ruimtelijke procedure een onderzoek naar drift van gewasbeschermingsmiddelen nodig zijn. Dit om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van gezondheidsrisico's met betrekking tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Eveneens kan hiermee onderzocht worden of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een belemmering van de agrarische bedrijfsvoering. Dit onderzoek richt zich uitsluitend op het agrarisch perceel aan de Fazantenstraat, kadastraal bekend sectie N, nummer 294.

Inmiddels is bekend dat de richtafstand van 50 meter een achterhaalde maat is voor de praktijk. Gelet op de het activiteitenbesluit is het minimaal verplicht om bij open teelten te spuiten met een driftreductie van 75%.

##### Plan specifiek

Het onderhavige bestemmingsplan, waarop de nieuwe woning wordt gesitueerd, heeft reeds de gevoelige bestemming "wonen". De nieuwe woning wordt op een afstand van ca 35 meter, vanaf de agrarische bestemming gesitueerd. De sloot tussen de Fazantenstraat en de agrarisch bestemming is een A- watergang. Een A- watergang heeft volgens het Waterschap Rivierenland een beschermzone van 4 meter. Dit levert bij elkaar een zone van circa 39 meter op. De A-watergang status stopt bij de perceelgrens van de burens. Richting het dorp wordt het een B-watergang. Het agrarische bedrijf wordt door deze nieuwe woning niet beperkt, omdat de bestemming "wonen" reeds op het onderhavige perceel rust. Daarnaast is de zone tussen de bestemming "wonen" aan het overige deel van de Fazantenstraat richting het dorp kleiner tot de agrarische bestemming.

Op deze agrarische bestemming mag volgens het bestemmingsplan fruit worden geteeld. Dit is de meest ongunstige teelt voor de drift of spuitzonering. Onderzocht is of dit perceel in de toekomst gebruikt zal worden voor fruitteelt. Hierover is overleg geweest tussen de initiatiefnemer en de agrariër de heer V. Hij verklaarde dit stuk grond nodig hebben voor akkerbouw. Nooit zal hij fruit (laten) aanplanten, omdat zijn kennis ontbreekt en niet geïnteresseerd is in fruitteelt. Het uitgangspunt voor de zonering is daarom akkerbouw. Het initiatief is gelet op de afstand in combinatie met het huidige en toekomstige gebruik van akkerbouw uitvoerbaar, omdat de agrariër in zijn bedrijfsvoering niet wordt beperkt en de situering van de nieuwe woning aanvaardbaar is, wat betreft gezondheidsrisico's.

#### 4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Europees-, Rijks- en Waterschapniveau zijn de laatste jaren veel wetten, plannen en beleid gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste in het kader van dit initiatief zijn: het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het beleid Waterschap Rivierenland.

##### Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.

Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

##### Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

## Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 26 november 2021 is het Waterbeheerprogramma 2012-2027 'Versterken Verbinden Vergroenen' bepalend voor het waterbeleid. Het waterbeheerprogramma is bepalend voor het beleid van Waterschap Rivierenland en wordt iedere zes jaar geactualiseerd. Het plan omvat alle watertaken van het waterschap op gebied van waterveiligheid, afvalwaterzuivering, schoon en voldoende water. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur. In de Keur staan regels voor de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijhorende kunstwerken. In de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden beheert het waterschap ook wegen buiten de bebouwde kom (geen Rijks- of provinciale wegen). Hier is de Keur ook op van toepassing. De werkzaamheden in of nabij de watergangen, waterkeringen en wegen in beheer bij het waterschap worden getoetst aan de regels in de Keur. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. 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. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het is mogelijk dat u voor een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht in aanmerking komt. De eenmalige vrijstelling geldt bij een toename in verharding van minder dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en minder dan 1500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied. Zo voorkomen we dat individuele bewoners moeten compenseren voor voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, etc.

## Watertoets

Uit de watertoets blijkt dat de gangbare watertoetsprocedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Het waterschap beoordeelt of het waterbelang voldoende gewaarborgd is. Deze uitgangspuntennotitie is onderdeel van de watertoetsprocedure. De notitie is automatisch opgesteld op basis van ingevulde antwoorden en ingetekende plangebied. Waterschap Rivierenland geeft in deze uitgangspuntennotitie aan welke wateraspecten voor uw ruimtelijke plan van belang zijn. De gemeente draagt ook zorg voor aspecten van de waterhuishouding. Daarom is het belangrijk dat deze met elkaar worden afgestemd.

### Planspecifiek

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 3. Hieruit blijkt dat er gebouwd wordt in een beschermingszones van een beschermde waterkering. De nieuwe woning wordt gebouwd in de gebiedsaanduiding "Waterstaat – Waterkering met waarden" en "vrijwaringszone - dijk 1". Hierover is contact geweest met het waterschap en de omgevingsvergunning en de watervergunning zijn gelijktijdig aangevraagd. De woning kan niet buiten de "vrijwaringszone – dijk 1" en "Waterstaat – Waterkering met waarden" worden gepositioneerd, omdat dit stedenbouwkundig niet aansluit bij de bestaande bebouwing in de straat die voor een groot deel ook binnen de zone "Waterstaat – Waterkering met waarden" zijn gebouwd. Bij de beoordeling van het waterschap van de watervergunning is geconstateerd dat de woning 1,9 meter richting de Fazantenstraat moet worden verplaatst. Deze verandering is besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente en is akkoord bevonden. Hiermee kan de watervergunning worden verleend.

De nieuwe woning zorgt ook voor verhard oppervlakte. Het dakoppervlak van de woning en schuur horizontaal gemeten zal circa 230 m<sup>2</sup> bedragen en de terreinverharding circa 240 m<sup>2</sup>. Totaal is dit 470 m<sup>2</sup>. Daar de bestaande oude schuren en verharde erf voor deze nieuwbouw worden verwijderd, is de toename van het verharde oppervlakte aanmerkelijk minder dan 470 m<sup>2</sup>. Het waterschap hanteert voor stedelijk gebied een eenmalige vrijstelling van 500 m<sup>2</sup> voor particulieren. Met voorliggend plan blijft de totale toename aan verharding onder de 500 m<sup>2</sup> oppervlakte van de eenmalige vrijstelling voor stedelijk gebied. Daarom is waterinfiltratie of compensatie niet nodig. Het hemelwater en afvalwater zal overeenkomstig de huidige situatie worden afgevoerd.

Hiermee is het plan uitvoerbaar ten aanzien van het aspect water.



## 4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming (hierna te noemen Wnb) beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en de bosopstanden in Nederland.

### Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenaamde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

### Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

#### Plan specifiek

Om te voorkomen dat de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden, is onderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van beschermde gebieden en flora en fauna. In de quickscan zie bijlage 4 wordt onderzocht of:

- De ingreep mogelijk een effect heeft op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en NNN);
- Beschermde plant- en diersoorten in het plangebied kunnen voorkomen;
- De ingreep mogelijk een effect heeft op deze beschermde soorten;
- Het plangebied een belangrijke functie voor beschermde plant- en diersoorten kan vervullen (bijvoorbeeld als essentieel foerageergebied, vliegroute, nest- of verblijfplaats);

Daarnaast is onderzoek naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gedaan, zie bijlage 5, om negatieve effecten ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden uit te sluiten. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de laatste versie van de AERIUS Calculator.

### Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op ca. 3 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Door de zeer geringe omvang (één zonder gas aansluit gebouwde woning) en de afstanden tot de te beschermen gebieden, kan het optreden van significante negatieve effecten, zoals licht, geluid en trillingen, worden uitgesloten. Voor de bouwfase wordt ter overweging het volgende meegegeven:

- Beoordeel of het inzetten van elektrisch materieel een optie is voor het uit te voeren werk;
- Mogelijk is het inhuren van jonger materieel een optie;
- Het inzetten van biologische brandstoffen kan de emissies tot wel 90% verlagen;
- Wellicht is het inzetten van lagere vermogens mogelijk binnen het werk;
- Maak afspraken ter voorkoming van het onnodig stationair draaien van voertuigen en Werktuigen.

Er is dus geen sprake van mogelijke significant negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het initiatief bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j.

Daarnaast is het plangebied op ca. 1,5 kilometer van Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen. Gelet op de geringe impact van de ontwikkeling en de afstand worden geen significante negatieve effecten verwacht. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig.

## Soortenbescherming

Gelet op de quickscan zijn er geen beschermde plantensoorten waargenomen. Daarnaast is er volgens de quickscan geen vervolgonderzoek nodig om het initiatief uit te voeren, omdat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde diersoorten. Tijdens de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht voor flora en fauna in acht te worden genomen. Daarbij moet de restrictie genoemd worden dat alle vogelnesten in functie beschermd zijn. Daarbij dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen (circa 15 maart – 15 juli) te worden uitgevoerd om verstoring van nestelende vogels te voorkomen. Tijdens de werkzaamheden dient het ontstaan van waterpoelen en open zand/ grond voorkomen te worden. De rugstreeppad vestigt zich erg snel in deze situaties. Wanneer een rugstreeppad zich heeft gevestigd dienen werkzaamheden gestaakt te worden tussen maart en augustus.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

## 4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Met voorliggend plan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. De woning wordt ontsloten via de Hoogeinde. Deze weg en de omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Wat betreft parkeren wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van het CROW. Voor een vrijstaande woning in de schil van het centrum van een niet stedelijke gemeente is dit 1,7 tot 2,5 parkeerplaatsen per woning. Op het eigen terrein bij de woning wordt een ruime inrit aangelegd met daarop plaats voor 3 auto's (zie situatie). Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

## 4.5 Leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

Gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen; aardgasleidingen afhankelijk van druk; Defensiebrandstoffen; warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

### *Plan specifiek*

De toelichting en verbeelding van het geldende bestemmingsplan lijkt erop te duiden dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Het dorp Zoelmond is wel voorzien van de verschillende nutsvoorzieningen. Door het plangebied loopt de riolering van de gemeente ten behoeve van de woningen aan de overkant van de straat (zie situatie). Bij de ontwikkeling met betrekking tot het positioneren van de woning en de schuur is rekening gehouden met deze riolering. Hierdoor is het niet nodig om deze streng te verleggen. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor kabels en leidingen is hiermee aangetoond.

## 4.6 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

### Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

## Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente. Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

### Plan specifiek

## Cultuurhistorie

Zoelmond is ontstaan als agrarische nederzetting op een oeverwal. De hoofdas wordt gevormd door de Dorpsstraat, Plein, Hoogeinde en Aalsdijk. Deze route ligt zichtbaar hoger dan de omgeving, gedeeltelijk heeft zij nog de functie van secundaire waterkering. De eerste bebouwing bestond uit verspreid gelegen boerderijen langs de hoofdas. Plaatselijk is er verdichting van bebouwing opgetreden. Er is nog steeds sprake van een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld, door wisselende dichtheid, functie en grootte. Het plein vormt een waardevolle ruimte binnen de structuur. De ruimte wordt omsloten door karakteristieke bebouwing waarbij de kerk een prominente plek inneemt. Aan vrijwel alle zijden heeft het dorp waardevolle relaties met het omliggende landschap. Aan de noordoostzijde betreft dit een relatie met het waardevolle gebied langs de Aalsdijk, met relictten van de rivier de Zoel. Aan de zuidwestzijde betreft het een relatie met oude bouwlanden. De woning is ingepast en maakt onderdeel uit van de eerdergenoemde verdichting van de bebouwing die karakteristiek is geworden voor dit dorp.

Rondom het plangebied zijn een aantal monumenten aanwezig die opgenomen zijn in het rijksmonumentenregister. Het dichtstbijzijnde monument bevindt zich aan de Hoogeinde 2 te Zoelmond. Het betreft een boerderij uit de 1868, dit monument ligt op circa 300 meter afstand van het plangebied. Daarnaast is het dichtbij zijnde gemeentelijk monument een gemetselde waterpomp aan de Fazantenstraat ter hoogte van nummer 1. Het initiatief heeft op deze monumenten geen invloed.

## Archeologie

Het plangebied is direct *buiten* de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' (archeologisch onderzoeksgebied 2) gelegen. Daarom is archeologisch onderzoek voor dit plan niet nodig. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid en procedure

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een projectbesluit dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij een ruimtelijk besluit een exploitatieplan om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van het plan of besluit anderszins is verzekerd.

#### Plan specifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is tussen de gemeente en initiatiefnemer middels een ondertekende Anterieure grondexploitatieovereenkomst overeenstemming bereikt. Een onderdeel van deze overeenkomst is de afwenteling van eventuele planschade. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten van de gemeente voor het voeren van de planologische procedure, worden verrekend via de Anterieure grondexploitatieovereenkomst. De overige kosten zullen worden verrekend via de legesverordening.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat verhaalbaarheid anderszins is verzekerd en het initiatief economisch uitvoerbaar is.

### 5.2 Inspraak en overleg

#### Inspraak

Begin dit jaar heeft de initiatiefnemer aangrenzende buren aan Hoogeinde, Fazantenstraat en de overburen aan Hoogeinde op de hoogte gebracht van de te bouwen extra woning op het perceel. Vervolgens is met de agrariër gesproken over het toekomstig gebruik van zijn agrarische grond aan de Fazantenstraat. Dit bleek akkerbouw te zijn. De buren waren enthousiast en vinden het bouwplan mooi. Daarnaast is de algemene indruk dat veel ouders met hun kinderen op één erf of naast elkaar willen wonen.

#### Overleg

Onderhavig initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg besproken met het waterschap Rivierenland en de provincie. Daarnaast is de ontwikkeling in overleg met de gemeente Buren en Omgevingsdienst Rivierenland tot stand gekomen.

### 5.3 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Eenieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.