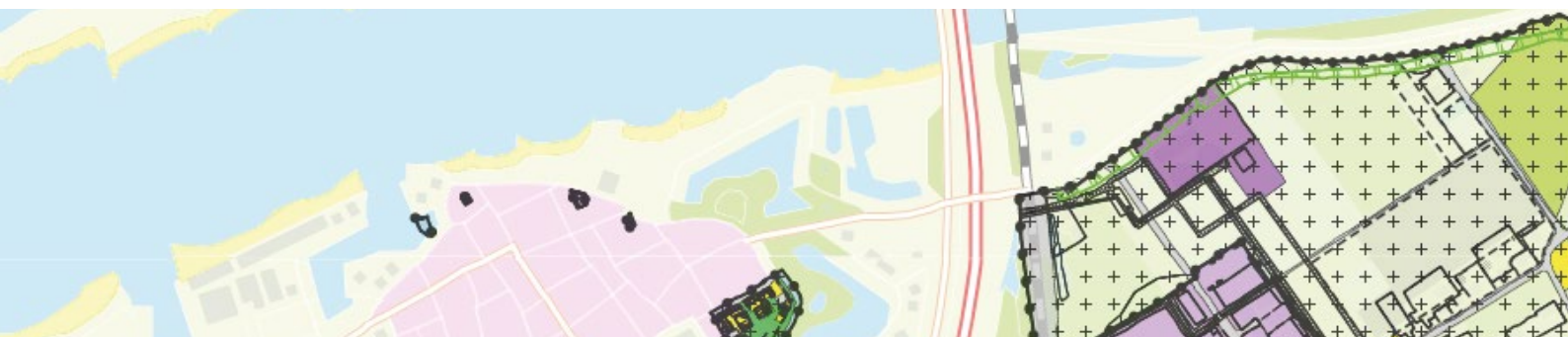




Wijzigingsplan Gemeente Zaltbommel

‘Delwijnen, Delwijnsekade 11’

TOELICHTING

Datum vaststelling
07 oktober 2014

<i>Plannaam</i>	'Delwijnen, Delwijnsekade 11'
<i>Plantype</i>	Wijzigingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0297.BGBBPW20140002-VS01
<i>Datum vaststelling</i>	07 oktober 2014
<i>Projectnummer</i>	14077/1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Plangrens	8
1.5	Leeswijzer	8
2.	RUIMTELIJK BELEID	9
2.1	Nationaal beleid	9
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.2	Besluit ruimtelijke ordening	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Regionaal beleid	14
2.4	Waterschap	14
2.5	Gemeentelijk beleid	15
2.6	Conclusie ruimtelijk beleid	17
3.	HISTORIE	18
3.1	Beschrijving	18
3.2	Archeologische vindplaatsen en monumenten	19
4	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	21
4.1	Bestaande situatie	21
4.2	Ruimtelijke ontwikkeling	21
5	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	24
5.1	Wonen	24
5.2	Agrarisch	24
5.3	Verkeer	24
6.	MILIEUASPECTEN	25
6.1	Water	25
6.2	Leidingen	26
6.3	Bedrijven en zonering	26
6.4	Bodem	27
6.5	Externe veiligheid	27
6.6	Geluid	28
6.7	Geur	29
6.8	Luchtkwaliteit	29
6.9	Flora en fauna	29
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	31
7.1	Planstukken	31
7.2	Toelichting op verbeelding	31
7.3	Toelichting op regels	31
8.	UITVOERBAARHEID	32
8.1	Economische uitvoerbaarheid	32
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
	OVERZICHT BIJLAGEN	33

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Delwijnsekade 11 te Delwijnen bestaat het voornemen om aldaar een woongebouw te realiseren met twee woningen. Op het betreffende perceel is een glastuinbouwbedrijf gevestigd geweest. De eigenaar ervan heeft besloten om dit glastuinbouwbedrijf te beëindigen. In plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen komt het genoemde woongebouw.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' biedt geen direct bouwmogelijkheid voor de twee woningen. Verder zal de bestemming van de bestaande bedrijfswoning met dit initiatief worden omgezet naar een burgerwoning. Om die reden dient er een planologische procedure doorlopen te worden.

De gemeente Zaltbommel heeft bij brief van 9 november 2012 de initiatiefnemer laten weten om in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Delwijnsekade 11 te Delwijnen. De betreffende percelen, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie T, nummer 1038, maken onderdeel uit van het zogenaamde buitengebied. De Delwijnsekade ligt ten zuiden van de kom van Delwijnen. Aan de overzijde (noordzijde) van de Delwijnsekade staan meerdere vrijstaande woningen. De achterzijde van het perceel grenst aan een kleinschalig open komgebied.



Luchtfoto locatie Delwijnsekade 13 (rode pijl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel op 27 juni 2013. Ingevolge voornoemd bestemmingsplan rust op het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' met als specifieke functieaanduiding 'Glastuinbouw'. Dat betekent dat de bouw van een woongebouw voor burgerbewoning, alsmede de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, niet mogelijk is. Niettemin geeft het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen'.

1.4 Plangrens

Het plangebied aan de Delwijnsekade 11 omvat het gehele perceel waar voorheen het glastuinbouwbedrijf op aanwezig was. Daar behoort eveneens de bedrijfswoning bij, welke met onderhavig wijzigingsplan een burgerwoning zal worden.



Ligging plangebied (rood omkaderd)

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 vertelt de historische achtergrond van het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke karakteristieken weergegeven van de bestaande en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 5 benoemt vervolgens de functionele karakteristieken. In hoofdstuk 6 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 7 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 8 een en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde. Tevens wordt stilgestaan bij het relevante beleid vanuit het Waterschap.

2.1 Nationaal beleid

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Met de realisatie van het woongebouw aan de Delwijnsekade 11 te Delwijnen zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader wordt nog nader stilgestaan bij de ladder voor duurzame verstedelijking welke sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- *Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;*
- *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*
- *Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.*

Voor de wijziging van de bestemming van het perceel Delwijnseskade 11 van 'glastuinbouwbedrijf' naar 'wonen' dient allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

De achtergrond van de duurzaamheidsladder is het 'duurzaam' omgaan met onbebouwd gebied: het niet onnodig verstedelijken van onbebouwd terrein, het optimaal benutten van bestaande ruimte.

In onderhavig geval is in wezen geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling, maar eerder van een 'veranderde' stedelijke ontwikkeling. De glasopstanden worden gesloopt en wegbestemd, en daarvoor in de plaats komt een tweetal woningen. Het totale bebouwingsvolume op het perceel Delwijnseskade 11 zal daardoor aanzienlijk afnemen. Deze ontwikkeling komt de openheid van het gebied ten goede.

De duurzaamheidsladder uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie Gelderland bereidt op dit moment een nieuwe provinciale omgevingsvisie voor, alsmede een provinciale omgevingsverordening. De ontwerp-omgevingsvisie, vastgesteld in mei 2013, heeft inmiddels ter inzage gelegen. De verwachting is dat de omgevingsvisie begin 2014 zal worden vastgesteld.

Nu de ontwerp-omgevingsvisie en de ontwerp-omgevingsverordening nog niet zijn vastgesteld, dienen nog steeds het Streekplan uit 2005 alsmede de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) uit 2010 als uitgangspunt te worden genomen. Hierover het volgende.

Provinciale structuurvisie / Streekplan

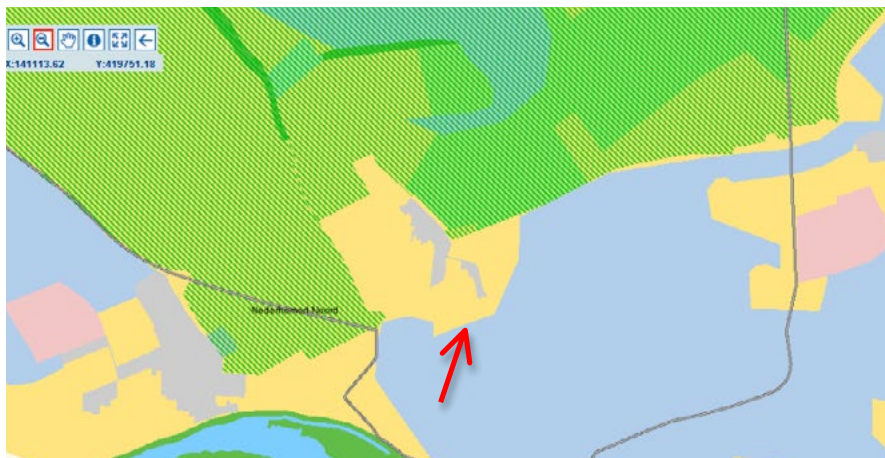
Op 29 juni 2005 is het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' vastgesteld. Dit streekplan bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Het provinciale beleid ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

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

- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het provinciaal beleid is erop gericht om nieuwbouw voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren.



Uitsnede streekplankaart (nabij rode pijl: projectlocatie)

Op de bij het Streekplan 2005 behorende ruimtelijke kaarten heeft de planlocatie de volgende aanduidingen:

- *Waardevol landschap*

Paragraaf 2.12.3 van het Streekplan 2005 geeft de volgende omschrijving van 'Waardevolle landschappen':

"Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De "ensemble"-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten.

De waardevolle open gebieden maken onderdeel uit van en liggen in de waardevolle landschappen en zijn vanwege hun grootschalige openheid onderdeel van het groenblauwe raamwerk en als zodanig weergegeven op de Beleidskaart."

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

In het streekplan wordt verder aangegeven dat voor waardevolle open gebieden de grootschalige openheid als belangrijke kernkwaliteit geldt. Derhalve geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn

toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. De waardevolle open gebieden maken deel uit van het groenblauwe raamwerk. Voor overige ruimtelijke ingrepen in de waardevolle open gebieden geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk is van de bijdrage aan de landschapskwaliteit.

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het waardevolle landschap 'Kom-oeverwal ensemble Bommelerwaard' (deel gebied oeverwal). Ontwikkelingen zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden. De kernkwaliteiten dit gebied bestaan met name uit de gave gradiënten en ensembles van open kommen, kleinschalige oeverwallen en uiterwaarden. Maar het gaat ook om cultuurhistorische kwaliteiten en vrij uitzicht van de dijk over het binnendijkse landschap.

Ten aanzien van het initiatief aan de Delwijnsekade 11 kan gesteld worden dat met het verwijderen van het kassencomplex en de realisatie van de twee woningen de landschappelijke kernkwaliteiten uiteindelijk zullen worden verbeterd.

▪ *Oeverwallen stroomruggen*

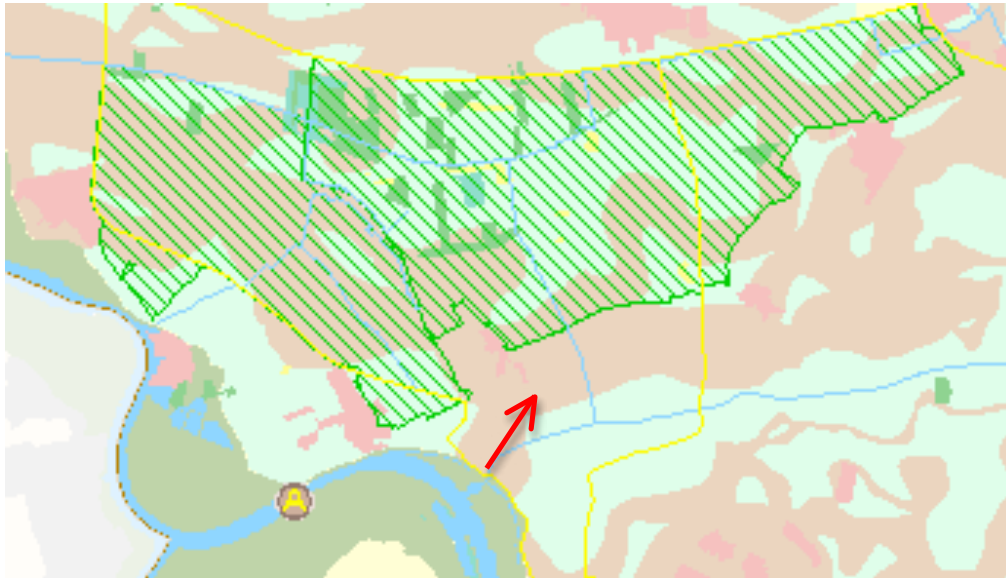
De locatie aan de Delwijnsekade 11 valt eveneens binnen een strook die in het streekplan aangeduid wordt als 'Oeverwallen stroomruggen'. Zie onderstaande kaart. De oeverwallen worden gekenmerkt door een menging van functies. Naast de agrarische functie bevinden zich hier ook functies als wonen en werken en recreatie en toerisme. Gelet op deze functiemenging zijn er voor functieverandering ruimere mogelijkheden.

Functieverandering is alleen mogelijk als de omringende bestemmingen niet worden gefrustreerd. Functieverandering zou ook hier primair gericht moeten zijn op een transformatie naar wonen om aan de behoefte aan landelijk wonen te kunnen voldoen. Op de oeverwallen is functieverandering naar wonen en andere functies mogelijk, indien:

- *rekening wordt gehouden met de omringende waarden, zoals cultuurhistorie, landbouwkundige, landschappelijke, archeologische en aardwetenschappelijke én met de waterbergingszoekgebieden en milieubeschermingsgebieden;*
- *de bestaande infrastructuur voor de nieuwe functie voldoende is;*
- *minimaal 25% van de bestaande opstallen wordt gesloopt;*
- *de functieverandering binnen maximale oppervlakte of inhoudsmaat blijft, door de gemeente vooraf bepaald.*

Om de kommen meer open te maken, is het wenselijk zoveel mogelijk vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren en buitenopslag tegen te gaan. Op de oeverwallen is dit ook wenselijk, maar minder noodzakelijk. Daarom wordt er een onderscheid gemaakt tussen functieveranderingbeleid voor de kommen en voor de oeverwallen.

Het 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied', wat hierna besproken wordt onder 'Regionaal beleid', is mede gebaseerd op voornoemd beleid.



Uitsnede compositiekaart Streekplan 2005 (projectlocatie: nabij rode pijl)

- *Zoekgebied regionale waterberging*

De waterbergingsgebieden maken deel uit van het groenblauwe raamwerk. Deze zijn bedoeld voor het tijdelijk bergen van water uit het regionale watersysteem ten tijde van grote neerslaghoeveelheden.

Tot de vaststelling van de streekplanuitwerking regionale waterberging geldt voor de zoekgebieden als beleid dat onomkeerbare ontwikkelingen die de functie van waterberging kunnen belemmeren, worden afgewogen tegenover de werkelijk benodigde ruimte aan waterberging.

In waterbergingsgebieden is functieverandering die het tijdelijk bergen van water frustreert, zoals verstedelijking, aanleg van bedrijventerreinen en hervestiging van glastuinbouw, uitgesloten.

Het initiatief aan de Delwijnsekade 11 te Delwijnen heeft een positief effect op de waterbergingscapaciteit ter plaatse. Vanwege de verwijdering van 6.240 m² aan kassen, zal de oppervlakte aan 'verhard' oppervlak hier per saldo immers fors afnemen.

Provinciale Verordening Gelderland

Voorts hebben Provinciale staten van Gelderland op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld (met een herziening op 27 juni 2012). Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen.

Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005. Deze nieuwe koers leidt overigens niet tot meer regulering. Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen.

Gemeenten worden vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd.

Voor de locatie Delwijnsekade 11 te Delwijnen is vanuit de Ruimtelijke Verordening Gelderland het volgende relevant.

Artikel 2.2 van de verordening geeft aan dat het mogelijk maken van nieuwe bebouwing in een bestemmingsplan slechts onder voorwaarden is toegestaan. Artikel 2.3 sub b geeft aan dat nieuwbouw wel mogelijk is:

“...in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits 1) de functieverandering in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader; 2) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing, welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak; 3) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw gelegen; en 4) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast”.

Nu bij onderhavig initiatief sprake is van het vervangen van een bestaand glastuinbouwbedrijf, en dit bovendien past binnen het ‘Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied’, en ook aan de overige hierboven genoemde voorwaarden wordt voldaan, is het plan in overeenstemming met de provinciale verordening.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

In de nog door Provinciale Staten vast te stellen Omgevingsvisie Gelderland is de zogenaamde ‘Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik’ opgenomen. De juridische basis voor deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Om die reden kan ook worden verwezen naar de inhoud van paragraaf 2.1.2., hierboven.

Voorts wordt in dit kader opgemerkt dat het zogenaamde VAB-beleid (rood-voor-rood-beleid bij het verwijderen van agrarische bedrijfsbebouwing), waar onderhavige wijzigingsplan op is gebaseerd, in wezen een nadere invulling vormt van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit VAB-beleid, dat middels een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Zaltbommel’, is goedgekeurd door de provincie.

Ook de ‘Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik’ vormt dus geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

2.3 Regionaal beleid

Vanwege de veranderingen binnen de agrarische sector, zoals schaalvergroting, besluiten steeds meer agrariërs hun bedrijfsvoering te beëindigen. Door de samenwerkende gemeente binnen de regio Rivierenland is om die reden het “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” opgesteld.

Dit beleidskader geeft een nadere invulling bij functieveranderingen van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Hierdoor is het mogelijk geworden om woningbouw te realiseren in ruil voor het slopen van glasopstanden.

Inmiddels heeft de gemeente Zaltbommel dit beleid verwerkt in de planregels van het nieuwe bestemmingsplan ‘Buitengebied, Zaltbommel’. Voor de betreffende functiewijziging is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit bestemmingsplan.

2.4 Waterschap

Voor wat betreft het beleid vanuit het Waterschap Rivierenland wordt hier ingegaan op het Waterbeheerplan en de Nota Rioleringsbeleid.

Waterbeheerplan

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 Werken aan een veilig en schoon Rivierenland bepalen voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Nota Rioleringsbeleid

De integratie van de waterschappen Hoogheemraadschap Alblassterwaard en Vijfheerenlanden, Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch, het oostelijk deel van Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden en Waterschap Rivierenland per 1 januari 2005 is aanleiding geweest om het rioleringsbeleid te actualiseren en te integreren.

De zorg voor de riolering is primair een gemeentelijke taak, waarbij het waterschap middels vergunningverlening op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo) en grond van de Aansluitverordening kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden stelt ten aanzien van het oppervlaktewater (overstorten) en de afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). De provincies oefenen invloed uit via de provinciale verordeningen en de milieu- en waterhuishoudingsplannen.

Door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied meer en meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang.

Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. Dit vraagt om aandacht voor een duurzame inrichting van het watersysteem, natuurvriendelijk beheer en het beperken van de toestroom van milieu-belastende stoffen tot een aanvaardbaar niveau. Het bereiken van ecologisch gezond water is mede afhankelijk van de maatregelen in de waterketen, waarvan de riolering deel uitmaakt. De uitwerking van dit beleid vindt onder ander plaats in dit rioleringsplan.

Voor de locatie aan de Delwijnsedijk 11 geldt geen specifiek beleid. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 6.1.

2.5 Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is beschreven in de Structuurvisie Buitengebied en juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel'.

Structuurvisie Buitengebied

Op 15 maart 2012 heeft de gemeenteraad de structuurvisie voor het buitengebied vastgesteld. Tevens vormt het bestemmingsplan een vertaling van de op 15 maart 2012 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie voor het buitengebied. De structuurvisie biedt een ontwikkelingsvisie voor de toekomstige situatie in het gehele buitengebied van Zaltbommel. In de structuurvisie worden de ontwikkelingsmogelijkheden beschreven die verder reiken dan in het bestemmingsplan al als recht mogelijk zijn gemaakt.

In paragraaf 6.7 van de structuurvisie wordt ingegaan op de mogelijkheden voor functiewijzigingen, van agrarische bebouwing naar woonbebouwing (het eerdergenoemde VAB-beleid).

In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' is dit beleid echter reeds vertaald, middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Een verdere bespreking van de gemeentelijke structuurvisie kan hier dan ook achterwege worden gelaten.

Bestemmingsplan Buitengebied

Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' rust op het perceel Delwijnsedijk 11 te Delwijnen de bestemming 'Agrarisch'. Dat betekent dat een woongebouw ter plaatse niet is toegestaan.

Artikel 3.7.5 van de planregels bepaalt echter dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen' en meerdere woningen en/of wooneenheden toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. omliggende bedrijven niet worden belemmerd;
- b. de agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
- c. de voormalige bedrijfswoning, al dan niet op de bestaande locatie, wordt gehandhaafd;
- d. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat de inhoud van het woongebouw dan wel woning die mag worden teruggebouwd, niet meer bedraagt dan in de in artikel 3.7.5 sub d genoemde tabel is aangegeven,

Voormalige bedrijfsgebouwen	Voormalige gebouwen t.b.v. champignonteelt	Voormalige kassen	Terug te bouwen
0 - 500 m ²	0 - 400 m ²	0 - 3.500 m ²	geen mogelijkheden
500 - 1.000 m ²	400 - 800 m ²		woongebouw tot maximaal 750 m ³
1.000 - 2.500 m ²	800 - 1.600 m ²	3.500 - 20.000 m ²	woongebouw tot maximaal 1.200 m ³ of 1 vrijstaande woning van maximaal 750 m ³
>2.500 m ²	>1.600 m ²	>20.000 m ²	woongebouw tot maximaal 1.600 m ³ of 2 vrijstaande woningen van elk maximaal 750 m ³

en waarbij de oppervlakte van een woongebouw maximaal 50% mag bedragen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen, en dat voor wat betreft het aantal wooneenheden in het woongebouw de onderstaande tabel in acht wordt genomen:

Inhoud van het woongebouw	Inhoud van het woongebouw	Toegestaan aantal wooneenheden
< 750 m ³	< 750 m ³	Ten minste 1 en maximaal 2
750 - 1.200 m ³	750 - 1.200 m ³	Ten minste 2 en maximaal 3
1.200 - 1.600 m ³	1.200 - 1.600 m ³	Ten minste 3 en maximaal 5

- e. in aanvulling op het bepaalde onder d mogen om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen, in plaats van een woongebouw, vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat in plaats van een woongebouw van maximaal 1200 m³ 1 vrijstaande woning mag worden gebouwd en in plaats van een woongebouw van maximaal 1600 m³ 2 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
- f. karakteristieke en beeldbepalende gebouwen alsmede monumenten mogen niet worden gesloopt en maken geen deel uit van de bovenstaande oppervlakteberekening;
- g. voor de overige bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid niet minder mag bedragen dan 300 m³;
 - 2. bij een woongebouw bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd overeenkomstig onderstaande tabel:

Woongebouw	Bijbehorende bouwwerken
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in maximaal 1 bijbehorend bouwwerk)
woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)

- h. de woningen en/of wooneenheden landschappelijk worden ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
- i. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.

Op het perceel aan de Delwijnseskade 11 was een kassencomplex aanwezig van 6.240 m². Dat betekent dat een woongebouw van maximaal 1.200 m³ of een vrijstaande woning van maximaal 750 m³ mag worden gebouwd.

Het nieuwbouwplan aan de Delwijnseskade 11 bevat een woongebouw met twee wooneenheden, van in totaal 1.200 m³. Dat betekent dat de hoofdbebouwing binnen bovengenoemde wijzigingsregels past.

In hoofdstuk 4 zal nog verder worden ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan.

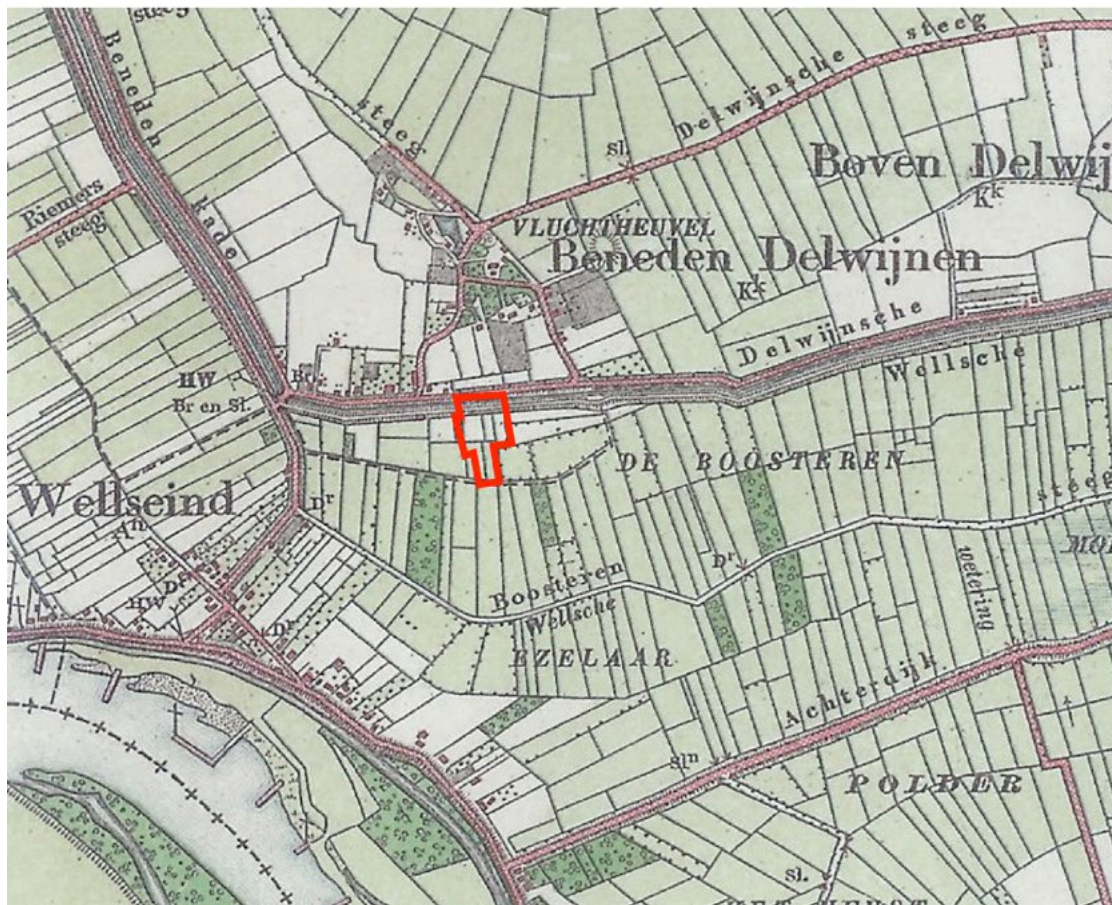
2.6 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor een planologische regeling voor het woongebouw aan de Delwijnseskade 11 te Delwijnen.

3 HISTORIE

3.1 Beschrijving

De oudste vermelding van Delwijnen dateert uit het eerste kwart van de dertiende eeuw als Delivuinne. Vuinne of Winne slaat waarschijnlijk op weiland terwijl Del op een laagte wijst. Delwijnen bestaat oorspronkelijk uit Boven-Delwijnen en Beneden-Delwijnen. Het plangebied ligt van oudsher ten zuiden van de bebouwing van Beneden-Delwijnen die in het zuiden werd begrenst door de Delwijnsekade. Delwijnen is ontstaan op een stroomrug langs het riviertje de Alm dat midden door de Bommelerwaard stroomde en dat rond 1200 is verzand. Op onderstaande historisch kaart is te zien dat het plangebied destijds onbebouwd was en ten zuiden van de Delwijnsekade uit akker en weiland bestond.



Uitsnede uit de topografische kaarten uit 1905 (plangebied ligt binnen het rode kader)

Delwijnen heet in de volksmond Delven. Het grondgebied van Delwijnen is veel groter dan de huidige dorpskern doet vermoeden. Zoals aangegeven bestaat Delwijnen uit Boven-Delwijnen en Beneden-Delwijnen. De oostgrens van Delwijnen ligt achter het oude gemeentehuis van Kerkwijk, aan de Walderweg. De Zuidgrens wordt gevormd door de Delwijnse kade en de Eendekade. De Westgrens door de Zeedijk, waar ook een restant van de Delwijnse Molen staat. De Noordgrens wordt gevormd door de Bommelse Kade of Kapreton. In Boven-Delwijnen ligt het buurtschap 't Rot. De boerderijen ten Westen van de Walderweg horen dus bij Delwijnen en niet bij Kerkwijk zoals men op grond van de ligging ten opzichte van Kerkwijk zou verwachten.

Delwijnen heeft een wegenstructuur waaruit de ouderdom en de ontwikkeling van het dorp is af te lezen. Het is gelegen op de uitloper van de Bruchemse stroomrug die van Bruchem via Kerkwijk naar Delwijnen loopt en vervolgens langs de noordkant van de Eendekade richting Aalst. Ook het kasteel van Poederoyen dat nog niet zo lang gelegen tijdens de dijkverzwaring is aangetroffen, ligt op een restant van deze stroomrug.

Het plangebied ligt binnen het deel van Delwijnen dat vroeger 'De Eksterwaard' werd genoemd. Dit betreft een stuk grond ten zuiden van de Delwijnesekade dat behoort bij Delwijnen, maar waterhuishoudkundig is gelegen in de polder van Ammerzoden / Well. Dat duidt erop dat oorspronkelijk de sloot aan de zuidkant ervan, die in het verlengde ligt van de Eendekade, de natuurlijke grens was. Maar bij het graven van de Delwijnesekade is dit stuk buiten de polder Delwijnen komen te liggen. Bij de knik in de Delwijnesekade kruist de natuurlijke loop de Delwijnesekade. De term 'waard' duidt ook op een buitendijkse ligging. De Delwijne dorpskade werd dus als buitendijk opgevat. Daaronder had de Maas vrij spel. Ammerzoden is pas in 1435 bij de Bommelerwaard getrokken door de afsnijding van de meander van Wordragen.

Het te ontwikkelen perceel aan de Delwijnesekade ligt in het rivierengebied op ruim een halve kilometer ten noorden van de Maas. Tijdens het midden-pleistoceen (de periode van de ijstijden) vormde de Maas een vlechtende rivier met talrijke stroomgeulen waarin en waarlangs rivierzand en grind (de formatie van Veghel) werd afgezet. Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een rivieroeverwal met pal ten zuiden van het plangebied rivierkom- en oeverwalafzettingen. De rivierkomafzettingen zijn afgezet op grotere afstand van de rivier dan de oeverwalafzettingen. Hierdoor bestaan de komafzettingen uit klei en niet uit zandig materiaal zoals de oeverwalafzettingen. Het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit een rivierkomvlakte.

3.2 Archeologische vindplaatsen en monumenten

Door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau 'De Steekproef' is in april 2013 een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek uitgevoerd (Steekproefrapport 2013-03/07Z). Dit rapport is als bijlage I bijgevoegd.

Bij het bureauonderzoek is een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied gemaakt aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie. Tijdens het veldonderzoek is dit verwachtingsmodel getoetst. Daartoe is gezocht naar archeologische indicatoren en is bepaald wat de gaafheid van de bodem is. In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten daterend uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. Voor resten uit eerdere perioden geldt hooguit een middelhoge verwachting. De verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is in verband met het ontbreken van bebouwing op historische kaarten, slechts middelhoog.

In het plangebied zijn veertien boringen gezet met behulp van een guts met een diameter van drie centimeter en een edelmanboor met een diameter van twaalf centimeter. Tevens is op het centrale, oostelijke deel van het plangebied een oppervlaktekartering uitgevoerd. Hierbij is slechts negentiende en twintigste eeuw (bestedings)afval aangetroffen. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de toplaag van de bodem uit een moderne bouwvoor bestaat. Hieronder is op het meest zuidelijke deel van het plangebied in één boring de vulling van een restgeul

waargenomen. Op de overige delen van het plangebied bevond zich al vanaf een diepte van ongeveer een halve meter beneden het maaiveld het zand van de stroomgordel van Bruchem. Ondanks het naboren tot in de top van dit zand met een edelmanboor met een diameter van twaalf centimeter zijn hierin geen archeologische indicatoren gevonden.

Gezien het ontbreken van archeologische indicatoren die op bewoning wijzen, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om in het plangebied archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

4 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1 Bestaande situatie

Delwijnen is gelegen op een uitloper van de Bruchemse stroomrug. De historische dorpskern heeft haar originele cultuurhistorisch waardevolle karakteristiek goed weten te behouden. Het lineaire en open karakter van de belangrijkste ontsluitingsstructuren is nog duidelijk aanwezig en herkenbaar. Het historische deel bestaat uit de lintbebouwing langs de doorgaande Delwijnsestraat en Delwijnsekade en uit de Gemeent en de Vluchtheuvelstraat. De kleinschalige planmatige uitbreiding langs De Eng is beperkt en schikt zich naar de bestaande dorpsstructuur.

Karakteristiek voor Delwijnen is de vluchtheuvel en de kenmerkende Del. Het dorp heeft slingerende wegen, is ruim opgezet en heeft een rustiek en groen karakter. Het dorp vormt als het ware een onderdeel van het landschap. De bebouwing bestaat voornamelijk uit karakteristieke lintbebouwing aan oude wegen. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit (T-)boerderijen, al dan niet op een verhoging.

De bebouwing in Delwijnen bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdmassa, waarbij de bouwhoogte wel sterk kan variëren. Er is sprake van eenvoudige kapvormen zonder complexe of samengestelde kappen. Er komen voornamelijk zadeldaken voor afwisselend met of zonder wolfseinden en een enkele mansardekap. Over het algemeen is er bij de bebouwing een baksteenarchitectuur en/of een eenvoudige agrarische vormgeving toegepast.

4.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de planologische inpassing mogelijk gemaakt van een woongebouw, bestaande uit twee woningen aan de Delwijnsekade 11 te Delwijnen.

De betreffende woningen worden gebouwd in het kader van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte'. Dat betekent dat de bedrijfsbebouwing (kassen) welke op het betreffende perceel aanwezig waren worden ingeruild voor de realisatie van de twee burgerwoningen. Voor deze woningen zullen de regels gaan gelden van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel'.

Verder zal de bestaande bedrijfswoning met dit initiatief omgezet worden naar een burgerwoning. Ook voor deze burgerwoning zullen de regels gaan gelden van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel', met de bestemming 'Wonen'. Hierna worden de belangrijkste regels genoemd:

- *Maximale goot- en bouwhoogten van het hoofdgebouw van respectievelijk 6,5 m en 11 m;*
- *de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³;*
- *de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag maximaal 100 m² bedragen, met een maximum van 50% van het bouwperceel achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;*
- *Maximale goot- en bouwhoogten van de bijbehorende bouwwerken van respectievelijk 3,5 m en 6,5 m;*
- *Situering bijbehorende bouwwerken en overkappingen op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.*

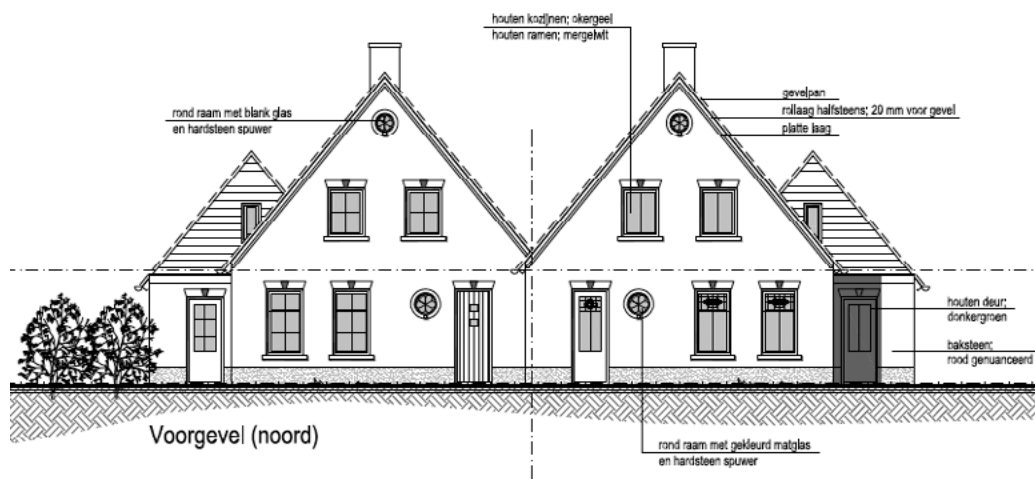
Wat betreft het toekomstige stedenbouwkundige opzet van de woningen en het ontwerp, kan het volgende worden opgemerkt.

Delwijnen is een klein dorp met vrijwel overal kleinschalige lintbebouwing. De meeste woningen zijn vrijstaand en hebben doorgaans 1 bouwlaag met zadeldak. Een kenmerk van de meeste woningen is eenvoud. Dit komt ook in de materiaalkeuze tot uiting. Meestal ambachtelijk materialen als baksteen voor de gevels dakpannen of riet als dakbedekking. Kozijnen ramen en deuren geschilderd hout.

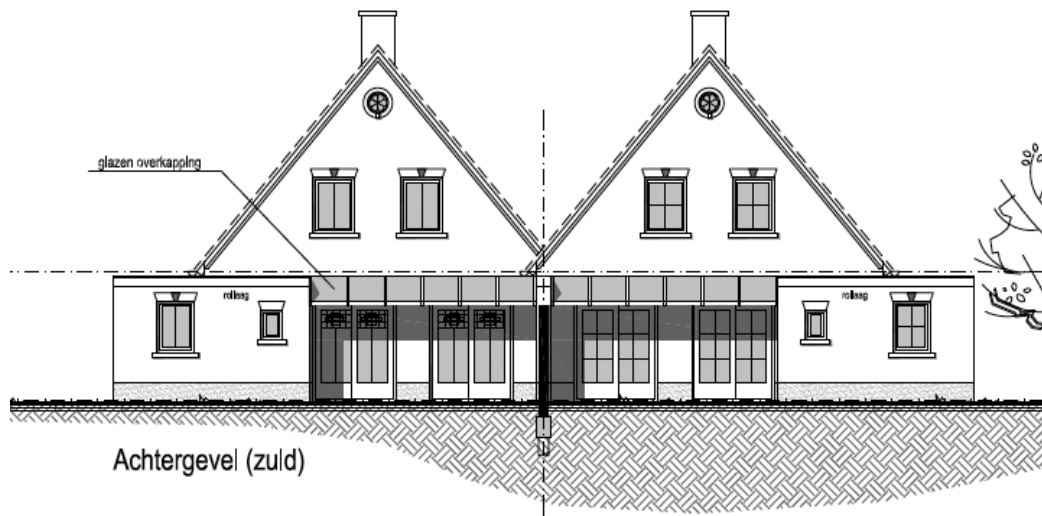
In het ontwerp is rekening gehouden met de richtlijnen die van gemeentewege verstrekt zijn. Om zoveel mogelijk recht te doen aan de bebouwing van Delwijnen en specifiek die aan de Delwijnseskade is er voor gekozen 2 kappen naast elkaar te plaatsen en deze in de diepte van het perceel behoorlijk ten opzichte van elkaar te verschuiven. Getracht is de breedte van het geheel minimaal te houden en de bebouwing zoveel mogelijk in de diepte van het perceel te plaatsen. Dat is ook de reden dat de garages achter het hoofdgebouw zijn gelegen. Als materialen zijn gekozen bakstenen, keramische dakpannen en geschilderde houten kozijnen.

De voorste woning is in het lint van de bestaande bebouwing geplaatst.

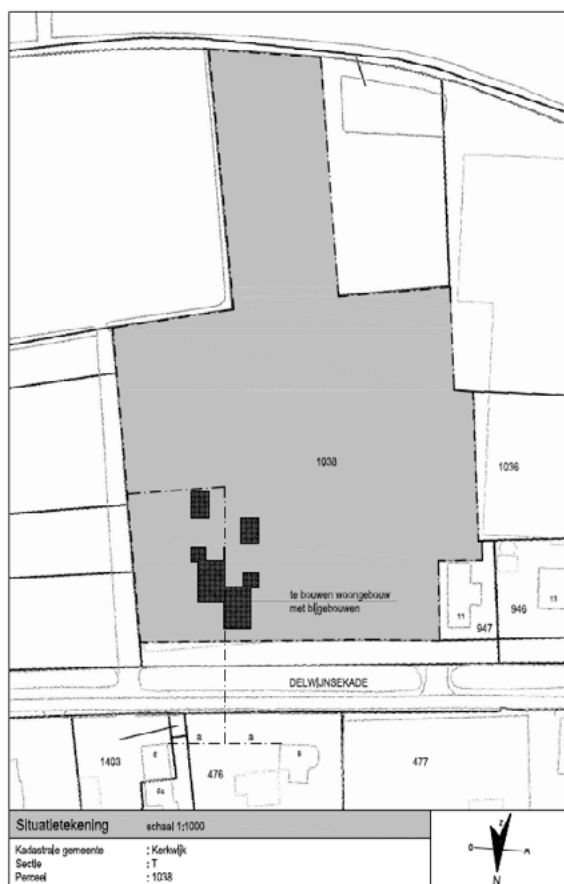
Om de kwaliteit van het perceel verder te verhogen, wordt de nodige aandacht besteed aan de inrichting en beplanting. De beplanting zal gaan bestaan uit fruitbomen, beuken heggen en vlierstruiken en dergelijke, een authentieke boerderij erf beplanting die past in deze omgeving.



Impressie ontwerp woningen (voorzijde)



Impressie ontwerp woningen (achterzijde)



Opzet van de woningen op een kadastrale kaart

5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

5.1 Wonen

Voor wat betreft de bestemming en het gebruik wordt het perceel waarop voorheen het glastuinbouwbedrijf aanwezig was in twee delen gesplitst. Het voorste deel zal de functie 'wonen' krijgen. Daar kan in een woongebouw een tweetal woningen worden gerealiseerd. Het direct omliggende gebied krijgt eveneens een woonbestemming. Op het achterste deel van de woonbestemming kunnen bovendien 'bijgebouwen' worden gerealiseerd. Op de verbeelding komt daarvoor een bouwaanduiding.

5.2 Agrarisch

Het achterste deel van het perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Daarbij kan worden aangesloten op de bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel'. Op dat gedeelte kan echter geen agrarische (bedrijfs)bebouwing worden gerealiseerd.

5.3 Verkeer

Het perceel Delwijnsekade 11 wordt ontsloten via de Delwijnsekade. Daarin verandert er niets. In de bestaande situatie is reeds een inrit ter hoogte van het perceel aanwezig. Ten behoeve van deze inrit is een duiker aangelegd. Voor de ontsluiting van de nieuwe woningen zal gebruik worden gemaakt van deze bestaande inrit. Mogelijk dat deze bestaande inrit verbreed wordt ten behoeve van het optimaliseren van de ontsluiting van het perceel. Daarbij zal rekening worden gehouden met de belangen van de waterbeheerder en eventueel aan te vragen vergunningen.

De gemeente Zaltbommel hanteert voor halfvrijstaande woningen twee parkeerplaatsen per woning. In deze normen is tevens het bezoekersparkeren (à 0,3 parkeerplaatsen per woning) opgenomen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De percelen bevatten daartoe voldoende ruimte.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In paragraaf 2.4 is reeds ingegaan op het toepasselijke beleid vanuit het waterschap. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de watertoets.

Watertoets

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water.

In de plannen dient rekening gehouden te worden met:

- het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- aandacht voor effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlopende bouwmaterialen etc.);
- aandacht voor veiligheid tegen overstroming (waterkeringen, bouwen in uiterwaarden etc.);
- aandacht voor het grondwater (zowel kwaliteit als kwantiteit).

Waterhuishoudkundige situatie

Op de hieronder opgenomen leggerkaart van het Waterschap Rivierenland zijn de binnen het waterschap gelegen watergangen weergegeven. Op de leggerkaart van het waterschap is ten noorden van het perceel een zogenaamde C-watergang en ten zuid-oosten van het perceel een zogenaamde B-watergang aanwezig. Geheel ten zuiden van het perceel is een A-watergang aanwezig.



Uitsnede legger Waterschap Rivierenland

Bij het realiseren van de woningen en de daarbij behorende bouwwerken zal rekening worden gehouden met deze watergangen en er zal niet worden gebouwd binnen de beschermingszones van deze watergangen.

Waterberging

Het onderhavige perceel is gelegen in landelijk gebied. Wanneer sprake is van meer dan 1.500 m² aan extra verharding, dan is compenserende waterberging vereist. Vanwege de sloop van de kassen zal bij dit initiatief de verharding van het oppervlakte juist afnemen. Compensatie in waterberging is dus niet aan de orde.

Riolering

Langs de Delwijnssekade is een vrijvervalriolering aanwezig. De riolering van de woningen zal tot aan de bestaande vrijvervalriolering worden aangesloten.

Hemelwaterafvoer

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat hemelwater van nieuwe dakoppervlakken niet mag worden afgevoerd op de riolering. Hemelwater wordt ter plaatse in het watersysteem gebracht, overeenkomstig de huidige situatie.

Conclusie

Uit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig project. De sloop van de glasopstanden en de realisatie van de woningen hebben per saldo een positief effect op de waterhuishouding.

6.2 Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere leidingen aanwezig welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.

6.3 Bedrijven en zonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Zonering'),

In de directe omgeving van het plangebied is weliswaar een aantal bedrijven aanwezig, echter deze bevinden zich allen op grotere afstanden van de beoogde woningen dan de richtafstanden welke in de VNG-brochure voor de betreffende bedrijven zijn genoemd. Er mag van worden uitgegaan dat deze bedrijven geen hinder veroorzaken voor de nieuw toe te voegen functie.

Overigens is naast het perceel Delwijnssekade 11, namelijk aan de Delwijnssekade 13, voorheen een glastuinbouwbedrijf gevestigd geweest. Ook voor dat perceel is het bestemmingsplan conform de zogenaamde VAB-regeling gewijzigd. Dat betekent dat

het perceel Delwijnsekade 13 nu een woonbestemming heeft en om die reden geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van Delwijnsekade 11.

Voorts worden met het initiatief omgekeerd geen hinderlijke activiteiten toegevoegd voor omliggende gevoelige functies.

De conclusie luidt dan ook dat er vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen bestaan.

6.4 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Voor de projectlocatie is in april 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door NIPA Milieutechniek (Verkennd bodemonderzoek, Delwijnsekade 11 te Delwijnen, d.d. 3 april 2013). Dit onderzoek gaf echter aanleiding een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren (Aanvullend onderzoek Delwijnsekade 11, NIPA Milieutechniek, d.d. 6 juni 2014). Beide onderzoeken zijn als bijlage II bijgevoegd.

Uit de gezamenlijke onderzoeken blijkt dat er geen relevante verontreinigingen zijn aangetroffen op de planlocatie. De conclusie van de rapportages luiden dan ook dat er geen zwaarwegende milieuhygiënische belemmeringen zijn voor realisatie van de woningbouw binnen het onderzoeksgebied.

6.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is, dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (de Circulaire) en het "Besluit externe

veiligheid buisleidingen" (Bevb). Naar verwachting wordt op 1 juli 2014 de Circulaire vervangen door het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt).

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.6 Geluid

Voor de planologische inpassing van de woningen aan de Delwijnsekade 11 te Delwijnen dient eveneens te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval speelt enkel wegverkeerslawaaai een rol.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere verkeersweg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien bepaald moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Vanwege wegverkeerslawaaai is een geluidsrapportage opgesteld door ingenieursbureau Ulehake, zie bijlage III (Akoestisch rapport – Geluidsbelasting van de gevel, Woning, perceel naast Delwijnsekade 11 te Delwijnen, 24 maart 2013). De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt:

“De te bouwen woonhuizen aan de Delwijnsekade te Delwijnen liggen in de geluidszone van de Delwijnsekade en de Delwijnsestraat. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 63 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.

De geluidbelasting van de gevel ten gevolge van het verkeerslawaaai is berekend met behulp van standaardrekenmethode II. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens bijlage I en de verkeersintensiteiten volgens het regionaal geluidmodel opgesteld door Goudappel Coffeng.

De hoogste berekende geluidbelasting in de uitgangssituatie is 48 dB na aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.”

Nu uit het onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, vormt het aspect ‘geluid’ geen belemmering voor de realisatie van de betreffende woningen aan de Delwijnsekade.

6.7 Geur

In de nabije omgeving zijn geen geurrelevante bedrijven aanwezig welke een belemmering vormen voor realisatie van onderhavige project.

6.8 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan betreft slechts twee woningen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er dan ook geen belemmering.

6.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de geldende natuurwetgeving. Dat betreft met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Op de projectlocatie is de Natuurbeschermingswet 1988 niet van toepassing, omdat het niet ligt binnen of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De geplande ontwikkelingen hebben dus geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden.

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door IJzerman Advies, zie bijlage IV (Quickscan Flora en Fauna, onderzoek naar beschermde natuurwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen, d.d. 22 maart 2013). In deze quick scan wordt het volgende geconcludeerd:

- *De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.*
- *Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.*
- *Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.*
- *Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.*

Gelet op het voorgaande vormen zowel de Natuurbeschermingswet als de Flora- en faunawet geen belemmering voor de realisatie van het woongebouw aan de Delwijnssekade 11 te Delwijnen.

7. JURIDISCHE PLANREGELING

7.1 Planstukken

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1 : 500. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale bouw- of goothoogte. De verbeelding sluit aan bij de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel'..

7.3 Toelichting op regels

Vanwege de recente vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' is er in de planregels voor gekozen aan te sluiten bij de regels van voornoemd. Dat betekent dat de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel' voor het grootste deel, en voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

8. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Voorts zal separaat een overeenkomst worden gesloten inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode was het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente.

BIJLAGEN

- I. Archeologisch onderzoek, Onderzoeks- en adviesbureau 'De Steekproef', april 2013
- II. - Verkennend bodemonderzoek, NIPA Milieutechniek, d.d. 3 april 2013
- Aanvullend onderzoek Delwijnsekade 11, NIPA Milieutechniek, d.d. 6 juni 2014
- III. Akoestisch rapport, Ingenieursbureau Ulehake, d.d. 24 maart 2013
- IV. Quicksan Flora en Fauna, IJzerman Advies, d.d. 22 maart 2013

BIJLAGE I

BIJLAGE II

BIJLAGE III

BIJLAGE IV

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl