



GIJSBERTgebiedsontwikkeling.nl

Werkt aan de ontwikkeling van uw ruimte

Ruimtelijke onderbouwing woning Nieuwaal, Kerkstraat 12

NL.IMRO.0297.BGBPB20180017-VS01

Deventer

Versie 12 augustus 2019

Inhoud

1	INLEIDING	3
2	BELEIDSKADER.....	5
3	HISTORIE.....	11
4	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	12
5	MILIEUASPECTEN	17
6	UITVOERBAARHEID	26
	Bijlagen.....	27

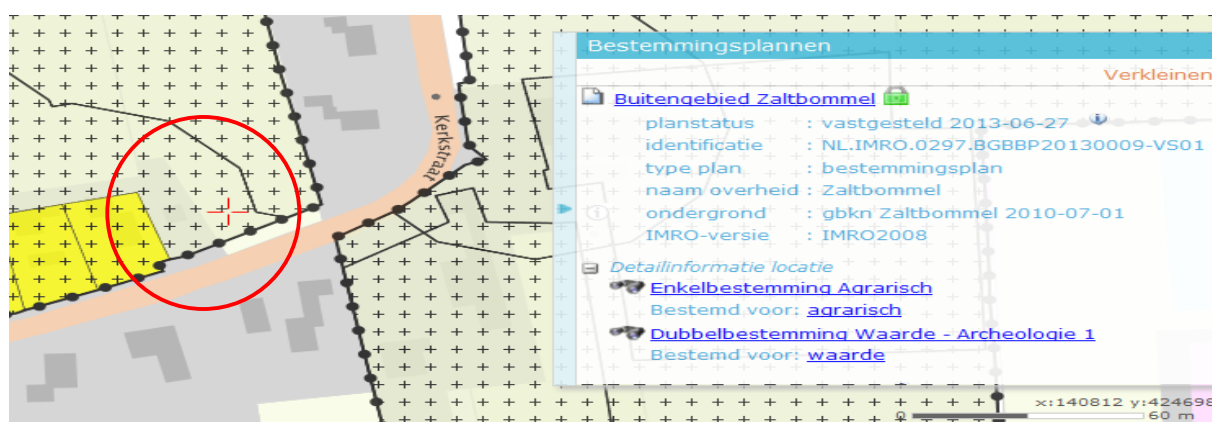
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Kerkstraat 12, verder genoemd 'projectgebied', is in eigendom van initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft het voornemen om in dit projectgebied een woning te bouwen. Op 30 januari 2014 heeft de raad van gemeente Zaltbommel besloten om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een projectomgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande woning op het perceel. Tevens heeft de gemeenteraad op 3 juli 2014 besloten de bijbehorende exploitatieovereenkomst en richtlijnen (versie 3 december 2013) vast te stellen.

1.2 Vigerend plan

Voor het projectgebied Kerkstraat 12 geldt het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel. Op basis hiervan geldt de bestemming 'Agrarisch gebied' met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 1'.



Figuur: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn gronden bestemd voor het grondgebonden agrarisch bedrijf. Volgens de begripsbepaling van het bestemmingsplan gaat het hierbij om een *agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond waarover het bedrijf beschikt bij de bedrijfsvoering*. Dit zouden een (extensief) veehouderijbedrijf en verder bijvoorbeeld een akkerbouw- en fruitteeltbedrijf kunnen zijn. Het perceel zelf heeft geen agrarisch bouwvlak. Dit zorgt ervoor dat de gewenste bouwmogelijkheden in de huidige situatie niet gerealiseerd kunnen worden.

Op percelen zonder bouwvlak mogen in ieder geval worden gebouwd '*lage tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen, erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen*'.

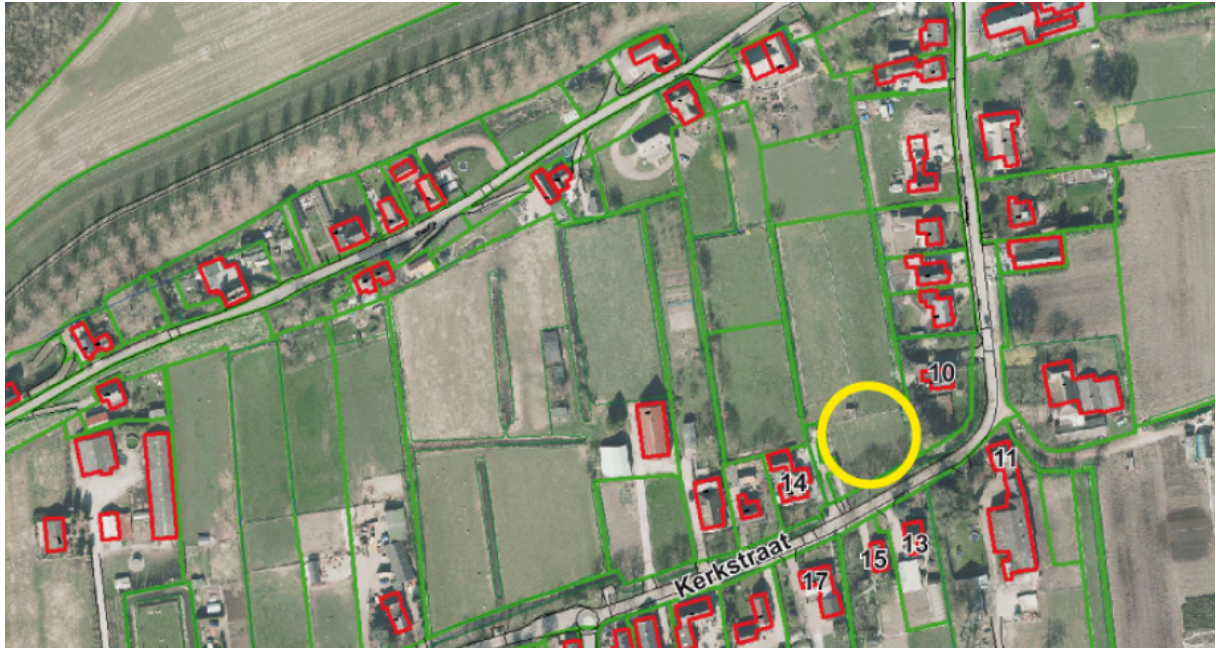
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de plicht om binnen het bouwvlak te bouwen ten behoeve van het tegenoverliggend agrarisch bedrijf dat binnen de vereiste 50 meter van het projectgebied ligt. Hiermee kunnen in het projectgebied teeltondersteunende voorzieningen en containervelden worden gerealiseerd.

De dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 1' ziet toe op de bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem. Conform het gemeentelijk beleid moet in deze gebieden voor bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm –MV een archeologisch onderzoek volgens de KNA 3.2 worden uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen en de uitkomsten hiervan staan beschreven in paragraaf 3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

De regels behorende bij deze bestemming bieden niet de planologische en juridische ruimte om zowel de functieverandering als de ontwikkeling mogelijk te maken. Derhalve is het project in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.3 Projectgebied

Het projectgebied ligt in de oksel van de Kerkstraat in Nieuwaal. De Kerkstraat staat in verbinding met de Waalbandijk. Het projectgebied is onbebouwd en in gebruik als grasland voor agrarisch gebruik. Het omliggend gebruik staat ten dienste van agrarisch en wonen.



Figuur: luchtfoto projectlocatie in geel en de directe omgeving

1.4 Leeswijzer

In voorliggende onderbouwing wordt achtereenvolgens ingegaan op het beleid van rijk, provincie, waterschap en gemeente voor het projectgebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de historie, hoofdstuk 4 de ruimtelijke karakteristiek van de bestaande situatie en de door de gemeenteraad vastgestelde richtlijnen voor het ontwerp. In hoofdstuk 5 worden de voor de ontwikkeling relevante milieuthema's beschreven. Hoofdstuk 6 tenslotte behandelt tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het project.

2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In de beleidsanalyse wordt het beleid met betrekking tot het projectgebied geanalyseerd. In de beleidsanalyse is onderscheid gemaakt tussen Rijks-, Provinciaal-, gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. 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 mensen.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle ruimtelijke plannen die met ingang van 1 juli 2017 worden vastgesteld, moeten worden getoetst aan de nieuwe Ladder (*artikel 3.1.6 lid twee Bro*).

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro gehanteerd: "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."

Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: 'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

De ontwikkeling gaat om een ander gebruik van een onbebouwd stuk grond in bestaand stedelijk gebied. Hierop komt één woning. In de jurisprudentie (o.a. UTR 16/388 en 16/648 en 16/651) is overwogen dat hiermee geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 tweede lid Bro. De ladder is daarom niet van toepassing. Ten overvloede wordt nog overwogen dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling staat als behoefte beschreven in het beleid van de gemeente Zaltbommel (zie hierna). Het plangebied is goed bereikbaar per fiets, auto en te voet.

De conclusie is dat de ontwikkeling niet in strijd is met het relevante beleid van het Rijk.

2.2.4 Waterbeleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 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 overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren 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 het bod.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

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 de watervergunning.

Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Het grondwater mag tijdens de realisatie en tijdens de exploitatiefase van het werk niet stijgen of dalen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een grondwaterstandberekening) te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende omgeving niet verslechterd. In het voorliggende project is dit niet aan de orde.

Voorkomen van verontreiniging

In algemene zin is het verboden activiteiten of initiatieven te ontplooiën die een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit tot gevolg hebben. Verder is het van belang om regenwater zo schoon mogelijk te houden door bronmaatregelen te treffen.

De conclusie is dat de ontwikkeling niet in strijd is met het relevante beleid van het Rijk.

2.3 Provinciaal & regionaal beleid

Op 9 juni 2014 heeft de provincie Gelderland Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze vervangen de structuurvisie (opvolger van het Streekplan) en de Ruimtelijke verordening Gelderland, alsmede alle overige verordeningen van de provincie.

2.3.1 Omgevingsvisie

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

2.3.2 Omgevingsverordening

De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie die op 9 juli 2014 werd vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en –verordening in werking getreden. De regels uit de Omgevingsverordening zoals deze raadpleegbaar zijn gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl werken niet in op het niveau van het projectgebied.

De conclusie is dat de ontwikkeling niet in strijd is met het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland.

2.3.3 Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

1. Regionaal woningbouwprogramma
2. Bestaande woningvoorraad
3. Wonen en zorg
4. Doorstroming
5. Arbeidsmigranten
6. Verblijfsgerechtigden
7. Woonlasten en betaalbaarheid
8. Flexibele tijdelijke woonvormen

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2015-2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

Toetsing van projecten

Alle in het Regionaal Woningbouwprogramma opgenomen projecten zijn getoetst op drie punten:

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);
- Urgentie (noodzaak voor prioriteit: verbetering door bijvoorbeeld herstructurering dan wel bedrijfssanering of woningen voor urgente doelgroepen);
- Woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in drie categorieën, te weten:

1. *Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)*
Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;
2. *Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)*
Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;

3. *Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)*

Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen het Regionale Woningbouwprogramma Rivierenland. Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (een / twee woningen) niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2.

Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat het initiatief voorziet in de lokale behoefte.

2.4 Waterschap

Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

In dit programma beschrijft het Waterschap Rivierenland haar beleid en beheer om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Hierin zet zij het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 grotendeels voort. Dit beleid is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering en om bij nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijk verplichte watertoets.

Het project heeft geen invloed op de doelstellingen van het waterbeheerplan en het waterbeheerproject. In hoofdstuk 5.1 wordt de watertoets behandeld.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Nota IPW-beleid 2012

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel de 'Nota IPW-beleid 2012, voor een verzoek om Incidentele Particuliere Woningbouw' vastgesteld. Het doel van de nota "IPW-beleid 2012" is om incidentele woningbouw voor particulieren mogelijk te maken met een zo efficiënt en uniform mogelijk werkproces. Tevens wordt er door dit beleid gehoor gegeven aan de wens van de rijksoverheid voor "toename van het particuliere opdrachtgeverschap". Ten slotte levert het een bijdrage aan de woningbehoefte van Zaltbommel. Niet alle particuliere woningbouwvragen vallen onder het IPW-beleid. Er zijn een aantal uitgangspunten waar een verzoek aan moet voldoen. Hieronder zijn deze uitgangspunten uiteengezet.

Algemeen

- De aanvrager mag de afgelopen 10 jaar geen omgevingsvergunning hebben verkregen op grond van het IPW-beleid 2012. Tevens mag de aanvrager de afgelopen 5 jaar geen bouwvergunning of onherroepelijk bestemmingsplan hebben verkregen op grond van de voorgaande beleidsregels voor incidentele particuliere woningbouw;
- De aanvrager dient een particulier te zijn. Het is voor een ontwikkelaar, bouwbedrijf etc. niet mogelijk een aanvraag in te dienen. De exploitatieovereenkomst dient uiteindelijk ook met de particulier gesloten te worden;
- Het perceel waar de gewenste ontwikkeling op gericht is dient in eigendom te zijn van de aanvrager. De aanvrager wordt ook gevraagd om een uittreksel van de kadastrale kaart met het aanvraagformulier mee te sturen.
- Vooraf dient duidelijk te zijn wie de woning(en) gaan bewonen. Dit om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden voor de leegstand
- Het projectgebied voor het initiatief dient binnen de bebouwingscontouren te liggen. De bebouwingscontour betreft de bebouwde kom en de zoekzone wonen zoals deze zijn vastgesteld door de provincie
- Verzoeken voor een bedrijfs- of dienstwoning vallen buiten het beleid.

Ruimtelijk

- Het beleid is alleen van toepassing voor de realisering van één vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw.
- Een verzoek moet per woning kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen in principe niet achter elkaar gelegen zijn). Een perceel dient dus groot genoeg te zijn om naast de woning ook parkeervoorzieningen te kunnen realiseren.
- De nieuwe woning(en) dient/dienen een goede en rechtstreekse ontsluiting te kunnen krijgen op de openbare weg

Beoordeling

Het projectgebied is in eigendom bij initiatiefnemer. Hij wil hier zelf gaan wonen in een vrijstaande woning. Hiervoor is niet eerder een vergunning op basis van het IPW-beleid afgegeven. Er is voldoende ruimte voor het realiseren van de nodige parkeervoorzieningen op het eigen perceel. De ontsluiting van het perceel zal vanaf de Kerkstraat gebeuren. Het profiel van deze weg is voldoende voor het verwerken van het verkeer dat samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Het projectgebied voor het initiatief ligt bovendien binnen de bebouwingscontouren zoals deze is vastgesteld door de provincie. De ontwikkeling voldoet hiermee in alle opzichten aan de eisen die de gemeenteraad aan medewerking aan een IPW-verzoek heeft gesteld.

2.6 Conclusie beleidsanalyse

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ontwikkeling in overeenstemming is met het relevant ruimtelijk beleid van Rijk, Provincie en gemeente Zaltbommel.

3 HISTORIE

3.1 Cultuurhistorie

Het projectgebied is een agrarisch perceel dat onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing in de dorpskern van Nieuwaal. Het dorp Nieuwaal is gelegen op de jongste stroomrug in de Bommelerwaard en ligt grotendeels ingeklemd tussen de Waal en een glastuinbouwgebied. Het is een typisch dijkdorp met een lineaire structuur. De historische dorpskern bestaat uit bebouwing langs de twee grotendeels parallel gelegen wegen, de Waalbandijk en de Kerkstraat (doorlopend in de Kerkstraat) en de daarop haaks gelegen Jacob Ekelmansstraat. Planmatige woningbouw heeft zich beperkt tot het zuidwestelijke deel van de dorpskern waardoor een duidelijk onderscheid aanwezig is tussen de open linten enerzijds en het aaneengesloten recentere dorpsgebied anderzijds. Rondom het projectgebied staan vrijstaande woningen in uiteenlopende architectuur. De bebouwing aan de Kerkstraat in Nieuwaal bestaat grotendeels uit één of twee bouwlagen met kap met een wisselende bouw- en nokhoogte. De kapvorm verschilt van zadeldak, met of zonder wolfseinden, tot een mansardekap of schilddak. Tevens komen er meerdere samengestelde dakvormen voor. De meeste bebouwing kent een eenvoudige baksteenarchitectuur en/of een agrarische vormgeving. Het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn niet aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

3.2 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat sindsdien een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen. De Wamz is een concrete invulling van deze verplichting en een verbreding van de zorgplicht voor archeologische waarden in het milieubeheer. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zaltbommel valt een deel van het projectgebied binnen de categorie Waarde-archeologie 1 en een deel in de categorie Waarde-archeologie 3. Conform het gemeentelijk beleid moet in deze gebieden voor bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm –MV een archeologisch onderzoek volgens de KNA 3.2 worden uitgevoerd.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Archeodienst en de bevindingen hiervan zijn neergelegd in rapportnummer 457. Het onderzoek zelf is bekend onder melding 60152.

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het projectgebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. Gezien de lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief. Het niveau waar de onbekende verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met Mesolithicum geldt (7,0-8,0 m –mv) valt buiten de geplande ingrepen. Op grond van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk gevonden. Er is voor wat betreft archeologie geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht moeten bij uitvoering van werkzaamheden eventueel aangetroffen archeologische waarden bij de minister worden gemeld. Op 17 maart 2014 heeft het bevoegd gezag een selectiebesluit genomen.

4 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

In dit hoofdstuk is een beschrijving weergegeven van het projectgebied en de omgeving van het projectgebied. Tevens is, op hoofdlijnen de gewenste toekomstige situatie geprojecteerd op de omgevings situatie.

4.1 Bestaande situatie

Het dorp Nieuwaal heeft een groen en open karakter door de laanbomen die de oude linten begeleiden en door de ruime percelen van de karakteristieke boerderijen. Het open agrarische middengebied is beeldbepalend. Hierdoor loopt het polderlandschap in principe door, waardoor de relatie met het omliggende landschap sterk is.

De bebouwing in de historische kern is hoofdzakelijk vrijstaand. De panden bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap en hebben een eenvoudige hoofdmassa en kapvorm. De bouw- en nokhoogte kunnen sterk variëren. De oriëntatie en situering op de kavels is ook variërend. De panden staan veelal dwars of evenwijdig direct aan of op enige afstand van de weg. De bebouwing kent over het algemeen een baksteenarchitectuur en/of een eenvoudige agrarische vormgeving.



Figuur: Het projectgebied aan de Kerkstraat in Nieuwaal

4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Het projectgebied is gelegen aan de Kerkstraat. De bebouwing aan deze straat is zeer bepalend voor Nieuwaal aangezien dit is een van de oude structuren van het dorp betreft. Tussen de dijk en de Kerkstraat ligt een strook open agrarisch gebied met weinig bebouwing.

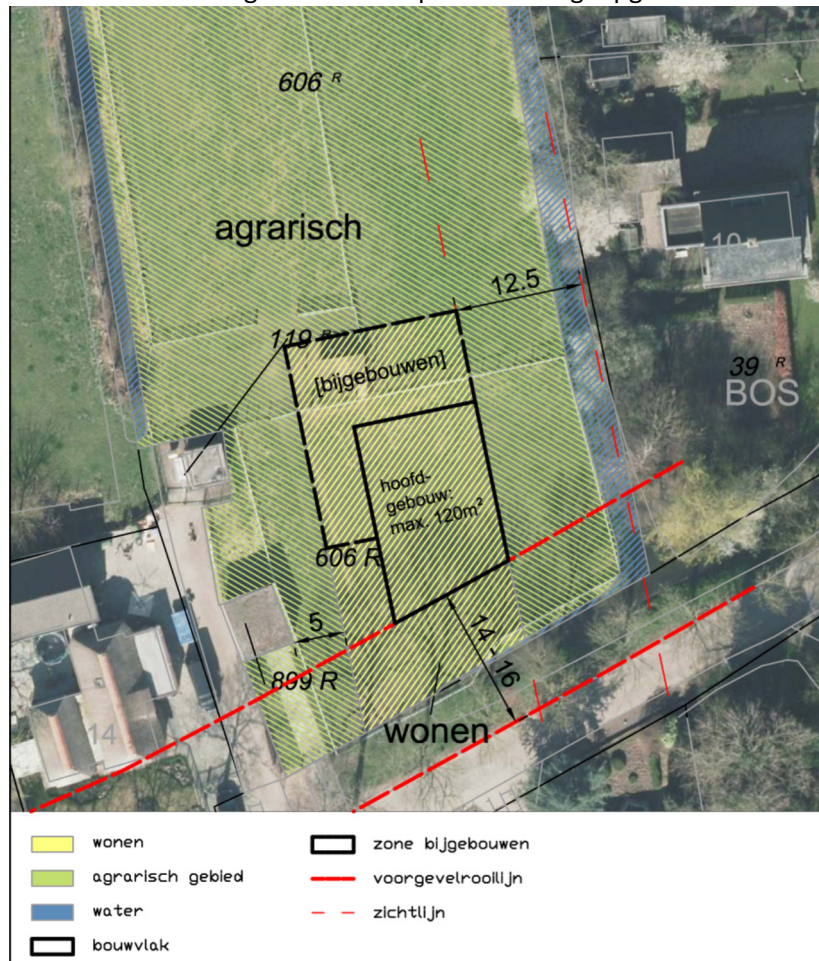
Aan de Kerkstraat zijn grotendeels vrijstaande woningen gelegen. Ten zuiden van de Kerkstraat is een duidelijk lint aanwezig. Ook aan het deel tussen Kerkstraat nummer 11 en de Waalbandijk is aan beiden zijden van de straat een bebouwingslint aanwezig.

De noordzijde van de Kerkstraat heeft over het algemeen een meer open lint met verspreid liggende woningen. In de directe omgeving waarin het projectgebied gelegen is en aan de westzijde van de Kerkstraat is de bebouwingsdichtheid groter in vergelijking met het overige deel van de noordzijde van de Kerkstraat.

De bebouwing in de omgeving van het projectgebied kent een bouwhoogte van 1 laag met kap, met uitzondering van nummer 13 en 16 die bestaan uit 2 lagen met kap. De naastgelegen woningen liggen over het algemeen in een rooilijn op ongeveer 15 meter van de Kerkstraat. De kaprichtingen zijn variërend en de woningen kennen een baksteenarchitectuur in roodbruine, zand- en

aardkleurige tinten. De daken zijn grotendeels bedekt met antracietkleurige gebakken pannen of met riet.

Een vrijstaande woning in het projectgebied is mogelijk omdat het past binnen het aanwezige lint. Het perceel is voldoende breed, ca. 40 meter, om openheid te kunnen behouden. Voorwaarde hierbij is dat de situering van de woning en de bijgebouwen rekening houden met het groene karakter van het perceel. Dit gebeurt door de woning op een ruime afstand van de Kerkstraat te realiseren en door voorwaarden te stellen aan de plaats en de maatvoering van de woning en de bijgebouwen. Voor de ontwikkeling is een 'conceptverbeelding' opgesteld.



Figuur: inrichting op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten

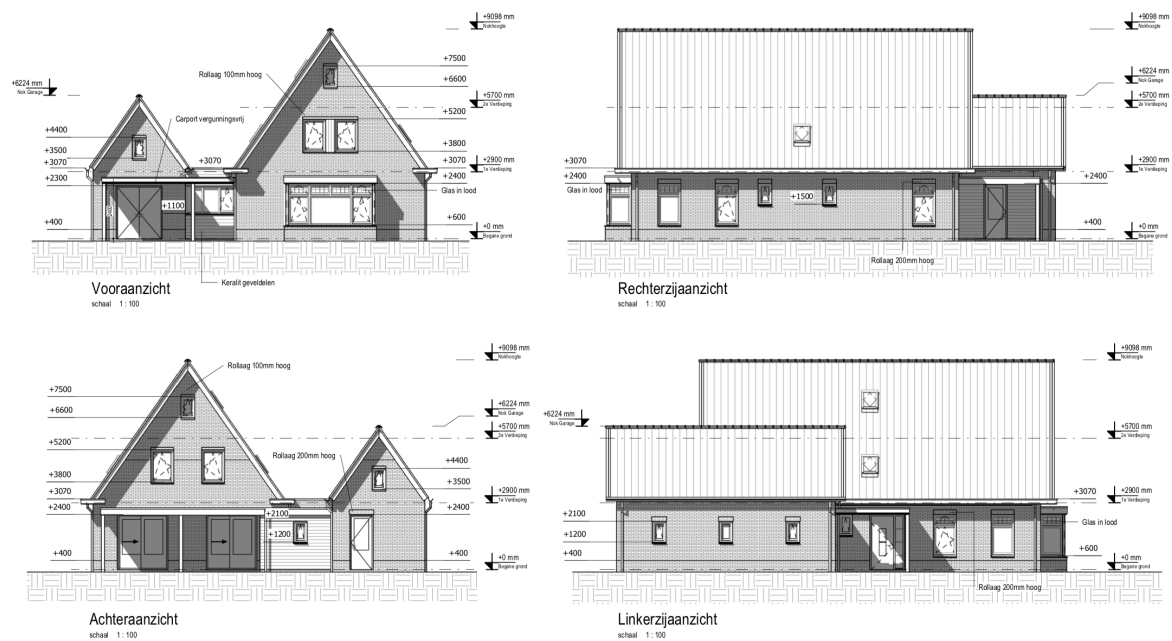
In de richtlijnen van 15 januari 2014 welke staan opgenomen op de volgende bladzijde, is door de gemeente de bovenstaande invulling aan de conceptverbeelding gegeven:

STEDENBOUWKUNDIG	RICHTLIJNEN
Parkeren	Per woning dienen er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.
Plaatsing	<i>Hoofdmassa, zie concept verbeelding</i> • Afstand tot de Kerkstraat: 14 tot 16 meter. • Afstand tot de westelijke perceelsgrens: minimaal 5 meter (ter hoogte van diepvriesgebouwtje). • Afstand tot de oostelijke perceelsgrens: minimaal 12,5 meter. • Oriëntatie van de woning: noord-zuid gericht met de nokrichting parallel aan de zijdelingse perceelsgrenzen.
	<i>Bijmassa</i> • Zie concept verbeelding
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> • Maximaal vloeroppervlakte: 120 m². • Maximale goothoogte: 4 meter. • Maximale bouwhoogte: 9 meter. • Maximale frontbreedte: 10 meter. <i>Bijmassa</i> • Maximaal vloeroppervlakte: 100m² *. • Maximale goothoogte: 3 meter. • Maximale bouwhoogte: 6 meter. • Voor vrijstaande bijmassa geldt: afstand tot enig ander gebouw op het perceel dient minimaal 3 meter te zijn.
Overig	• Bundelen toeritten nieuwe woning en achterliggend agrarisch perceel; • Geen nieuwe dammen in de sloot; • Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen
Welstandsnota	• De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)

* Met dien verstande dat maximaal 50% van het gebied dat uiteindelijk in het bestemmingsplan wordt aangeduid met "bijgebouwen" mag worden bebouwd.

Figuur: richtlijnen van de gemeente voor de inrichting

In overleg met de gemeente Zaltbommel en na overleg met de aanliggende- en tegenoverliggende eigenaren/gebruikers is de afstand tot de oostelijke perceelsgrens vastgesteld op 09.00 meter.



Figuur: aanzichten nieuwbouw

5 MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Water

Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling stelt het waterschap Rivierenland eisen voor compensatie. Beschrijving ontwikkeling De ontwikkeling betreft een deel van de gronden ter plaatse van de locatie Kerkstraat te Nieuwaal. De ontwikkeling behelst een toename van verhard oppervlak van circa 220 m². In de huidige situatie is het verhard oppervlak circa 0 m². Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan de aanleg van extra waterberging van belang zijn (waterbergingscompensatie). Er geldt een vrijstelling voor de compensatieplicht voor ontwikkelingen van <500m². De ontwikkeling op de Kerkstraat voldoet aan deze voorwaarde van 500 m², waardoor kan worden volstaan met een waterparagraaf.

Proces van de watertoets

Voor de locatie is een standaard waterparagraaf uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Hierna wordt de uitkomst van de watertoets behandeld:

Zones

De uitkomst van de watertoets is dat in het projectgebied geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Grondwater

Het projectgebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseert het waterschap om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

Voor dit project is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Het project heeft een gering effect op de waterhuishouding en wordt hydrologisch als niet relevant gezien. Er is geen compenserende waterberging nodig.

Watergangen

Binnen het projectgebied ligt een B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang. Binnen het projectgebied ligt geen A-watergang. Binnen het projectgebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang. Binnen het projectgebied ligt geen C-watergang. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen.

Conclusie

Op de basis van de watertoets zijn geen watercompenserende maatregelen nodig. De locatie van de ontwikkeling, achter op het perceel, zorgt ervoor dat er geen effect optreedt op de

rioolwaterpersleiding en de bijbehorende beschermingszone. De ontwikkeling kan voor wat betreft water worden uitgevoerd.

5.2 Leidingen

In Nederland ligt ruim 1,7 miljoen kilometer aan telefoonlijnen en leidingen voor water, elektriciteit, gas en olie onder de grond. De overheid heeft regels gemaakt om schade aan kabels en leidingen bij graafwerkzaamheden te verminderen. Ook heeft de overheid veiligheidszones opgesteld rondom buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Binnen deze zones mogen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd. Voor buisleidingen in het projectgebied zie paragraaf 5.5 Externe veiligheid.

5.3 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan. Een woonbestemming is daarvan een voorbeeld.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend.

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie te worden gegeven waarom dat wordt gedaan. Voor de nabijgelegen woningen Kerkstraat 10 en 7 geldt dat de huidige bedrijfsbestemming op Kerkstraat 9 en 11 dichterbij deze woningen ligt en dat deze woningen daarmee feitelijk al inbreken op de gebruikswaarde van de bedrijfsbestemmingen en andersom. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling in verband met milieuzonering uitvoerbaar is.

5.4 Bodem

De kwaliteit van de bodem en het grondwater in het projectgebied moeten in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). De Wet bodembescherming stelt regels teneinde de bodem te beschermen, in het bijzonder ter voorkoming van bodemverontreiniging en sanering van ontstane verontreiniging. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het projectgebied. Middels onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het projectgebied bij elkaar passen.

Dit verkennend onderzoek is uitgevoerd door Van der Poel Milieu BV. Hierop is door Van der Poel op 12 augustus 2014 een aanvullend bodemonderzoek bekendgemaakt. Uit beoordeling blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik en dat er geen belemmeringen zijn voor de planologische verandering en de bouw van de beoogde woning. Bij mail van 23 januari 2015 heeft de gemeente Zaltbommel de volgende bevinding van de Omgevingsdienst bekendgemaakt:

Diepvrieshuisje

Er is volgens het aanvullende onderzoek sprake geweest van een diepvrieshuisje in de buurt van het

perceel. Het huisje heeft niet op het perceel gestaan. Een diepvrieshuisje is sowieso niet bodembedreigend omdat de koelvloeistoffen niet in de bodem kunnen komen. Blootgesteld aan de buitenlucht verdampen deze vloeistoffen direct.

Rioolgemaal

Naast het perceel staat een rioolgemaal. Gezien de bouwvergunning van dit gemaal en gezien de activiteiten die normaal gesproken plaatsvinden in een rioolgemaal, is hier geen sprake van activiteiten die de bodemkwaliteit van het perceel Kerkstraat 12 negatief kunnen beïnvloeden.

Ondergrondse benzinetank

Op een aangrenzend perceel is in 1925 een ondergrondse benzinetank aanwezig geweest van 6 m3. Onduidelijk is hoe lang de tank hier heeft gelegen. Gesteld wordt dat de afstand tot het perceel Kerkstraat 12 zo groot is dat verwacht wordt dat de bodemkwaliteit hierdoor niet negatief is beïnvloed.

Twee bovengrondse brandstoftanks

Ten noordwesten van het perceel is een tuinkas gesitueerd met twee bovengrondse brandstoftanks. Gesteld wordt dat het risico op bodemverontreiniging ten gevolge van deze tanks klein is gezien de afstand tot aan het perceel Kerkstraat 12.

Het perceel is altijd als grasland in gebruik geweest en er is geen sprake geweest van een boomgaard op het perceel.

Op basis van het bovenstaande concludeert de Omgevingsdienst dat uit het aanvullend historisch onderzoek blijkt dat de voor het veldwerk gehanteerde onderzoeksstrategie (onverdacht) terecht is gehanteerd. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling voor wat betreft het aspect bodem.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Eén-en-ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing.



Figuur: Uitsnede risicokaart Nieuwaal e.o. (www.risicokaart.nl) met projectgebied in rood

Ten noorden van het projectgebied op een afstand van meer dan 100 meter is het bedrijf BMN gevestigd aan de Waalbandijk 13 te Nieuwaal. Hier worden gasflessen opgeslagen en wordt een propaangastankwagen gestald. Het invloedsgebied van deze inrichting valt buiten het projectgebied en is voor dit plan dan ook niet relevant.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute(s), waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft aangegeven dat in het geval er sprake is van een standaardsituatie, onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid. De Veiligheidsregio heeft deze conclusie in het advies van 30 juli 2015 bevestigd.

5.6 Geluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medische centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Met de ontwikkeling van een woning aan Kerkstraat 12 is de komst van een geluidsgevoelige bestemming aan de orde. Hierdoor is de Wet Geluidhinder van toepassing. De enige geluidprocederende voorziening in de omgeving van het projectgebied bestaat in de Kerkstraat. Hierover verplaatst zich verkeer dat geluid produceert. Voor heel Nieuwaal geldt een 30 kilometer regime, waarmee zij in het kader van de Wgh geen zone hebben.

Hiermee bestaat in algemene zin voldoende zekerheid dat er voor een ontwikkeling voor wat betreft wegverkeerslawaai geen beperkingen gelden. Volgens vaste jurisprudentie moet dan wel gemotiveerd worden waarom dit in de concrete situatie ook het geval is. Hiervoor dient de omgeving op juiste wijze omschreven te worden. Vervolgens dient hierbij te worden aangegeven welke geluidsniveaus bij een dergelijke woonomgeving horen. De werkelijke geluidsbelasting ter plaatse dient berekend te worden. Vervolgens dient gemotiveerd te worden aan de hand van de werkelijke geluidsbelasting (10 jaar vooruit) en de omschreven woonomgeving of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Kerkstraat 12, Nieuwaal van De Milieuadviseur d.d. 24 maart 2016 dat is opgenomen in de bijlage, is geconcludeerd dat bij de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De nieuwe woning ligt hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woning te realiseren. De

5.7 Geur

Agrarisch bedrijf

In de omgeving van het projectgebied ligt planologisch beschouwd een agrarisch bedrijf op een afstand van minder dan 50 meter. Het gaat hierbij om Kerkstraat 9 en 11. Beide bedrijven zijn niet als zondanig in werking. Daarbij het college van de gemeente Zaltbommel met de eigenaren van beide percelen overeenstemming over het ontwikkelen van een bestemmingsplan die uitgaat van de omzetting naar wonen. In de praktische situatie is er vanaf deze gronden geen hinder voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gemaal

Naast het projectgebied is een rioolgemaal aanwezig. Deze is met bouwvergunning in de periode vanaf 2006 verbouwd. Hiervoor en hierover is geen geuronderzoek bekend.

De VNG geeft aan dat ten opzichte van het rioolgemaal een afstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur aangehouden dient te worden. Middels een onderzoek kan aangetoond worden dat daar van afgeweken kan worden.

In dit verband wordt overwogen dat het een relatief klein gemaal betreft met een oppervlakte tot 7m³. Bij ventileren of werkzaamheden zou geurhinder kunnen ontstaan en (subjectief) kunnen worden ervaren. Reden dat ten tijde van de vergunning voor de recente verbouwing geen onderzoek is uitgevoerd is dat volgens de bouwvergunning het gebouwtje echter geen ventilatieopeningen, afvoerpijp of schoorsteen heeft waardoor geen geurhinder te verwachten is.

Voor zover hierin op termijn veranderingen komen dienen op grond van het Activiteitenbesluit maatregelen te worden getroffen om geurhinder te voorkomen. Als onaanvaardbare geurhinder optreedt kan het bevoegd gezag in een maatwerkbesluit eisen stellen aan te treffen maatregelen met betrekking tot onderhoudswerkzaamheden aan het gemaaltje. Omdat er zodoende voldoende mogelijkheden zijn om geurhinder te voorkomen dan wel te beperken, wordt er daarom nu geconcludeerd dat er in verband met geur geen beperkingen voor de ontwikkeling zijn en dat een geuronderzoek niet nodig.

Het onderwerp geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet Milieubeheer. Met de Wet Luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Titel 5.2 van de Wet luchtkwaliteit, het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide en fijnstof. De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
Stikstofdioxide (NO ₂)	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	

Tabel: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied is aan hand van de NSL-monitoringstool 2015 (www.nsl-monitoring.nl). Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof (Pm₁₀) direct langs de maatgevende wegen onder de 35 Ug/m³ liggen en daarmee liggen deze ruimschoots onder de wettelijke grenswaarde van 40 Ug/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de concentraties onder de 20 Ug/m³ liggen en daarmee onder de wettelijke waarde van 25 Ug/m³. Omdat in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook in de toekomstige situatie het geval zijn. De concentraties zullen de komende jaren namelijk afnemen. Deze situatie doet zich ook voor fijnstof.

Met dit project wordt de bouw van een woning mogelijk op een bestemming waarop nu geen woonbebouwing mag worden gebouwd. Deze ontwikkelingsruimte (het vaststellen van een woonbestemming) in het bestemmingsplan kan leiden tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. De nieuwe functie kan namelijk een grotere verkeersaantrekkende werking hebben.

Zoals in voorgaande is bepaald liggen de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruim onder de wettelijke grenswaarden. Een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen als gevolg van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan leidt dan ook in geen geval tot een overschrijding van grenswaarden.

Van belang bij de toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit is of een project wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. Als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan dit project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De ontwikkeling van een woning op de geldende bestemming Agrarisch, kan een toename van vervoersbewegingen met zich meebrengen die maximaal bestaat uit 6 voertuigbewegingen per dag. Voor de bepaling van het effect van deze verandering is gebruik gemaakt van de NIBM Tool 2014. De bevinding hiervan staat weergegeven in onderstaande afbeelding:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur: uitkomst berekening effect 6 voertuigbewegingen Kerkstraat op de luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.9 Milieueffectrapportage

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen: de kenmerken van de projecten; de plaats van de projecten; de kenmerken van de potentiële effecten. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken aan de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorliggende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.10 Flora en Fauna

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 Bro noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot wet- en regelgeving op het terrein van zowel de soorten- als wel de gebiedsbescherming. Deze beoordeling vindt plaats in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb) die per 01-01-2017 in werking is getreden en het provinciale gebiedsgerichte natuurbeleid. Voor wat betreft de effecten op natuurwaarden moet onder meer aangegeven worden of er als gevolg van een plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Het projectgebied is onderzocht en de bevindingen van het onderzoek zijn neergelegd in de 'Quickscan Flora en Fauna, Kerkstraat 12 van Hamabest BV d.d. 18 maart 2014, rapportnummer R12.425.JMW-F02).

In de quickscan is vastgesteld dat het projectgebied is gelegen naast de Ecologische Hoofdstructuur (thans Gelders Natuur Netwerk, GNN)

De aard van de ingreep en de barrièrewerking van tussenliggende woningen en groenstructuren

maakt dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de soorten in dit gebied en dat de kernkwaliteiten en kenmerken niet worden aangetast.

Er zijn geen streng of strik beschermde soorten of voortplantings-, verblijfs- of groeiplaatsen ervan aangetroffen binnen het daadwerkelijke projectgebied. Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild leverden dieren in hun leefomgeving.

Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Het projectgebied
Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen procedurele gevolgen ten gevolge van het project zijn:

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Maatregelen die initiatiefnemer treft

Na overleg met de gemeente Zaltbommel zullen in verband met de in de regio voorkomende steenuil, de volgende voorzieningen worden getroffen. Deze staan ook opgenomen op de tekening die onderdeel uitmaakt van de projectomgevingsvergunning.

- Ruigtestrook met dubbel raster en wilde begroeiing op het perceel dat ligt naast het bouwplan;
- Achter de woningen links van bouwplan komen grote en ruige slootbermen en bomen en struiken langs de sloten
- Plaatsen van een nestkast
- Maken van een houtril

De door initiatiefnemer te treffen maatregelen zullen als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen bij de te verlenen projectomgevingsvergunning.

De conclusie is dat de ontwikkeling in verband met Flora en Fauna uitvoerbaar

5.11 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De wijziging van Agrarisch naar Wonen vormt vanuit het oogpunt van verkeer geen bezwaar. Redenen hiervoor zijn dat de ontsluiting via en vanaf de Kerkstraat afdoende is voor zowel fiets- als autoverkeer. Voor parkeerruimte geldt dat de toename in verharding in meer dan voldoende mate voorziet in de veranderde parkeerbehoefte die samenhangt met de ontwikkeling en dat ook wordt voldaan aan de eis van twee parkeervoorzieningen op het eigen terrein.

5.12 Conclusie beoordeling milieu- en omgevingsaspecten

De conclusie uit de beoordeling van milieu- en omgevingsaspecten voor de herziening van het bestemmingsplan van Agrarisch naar Wonen is dat deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde ontwikkeling kan hiermee plaatsvinden.

6 EINDCONCLUSIE

Uit de beleidsmatige beoordeling (hoofdstuk 2), de historie (hoofdstuk 3), de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (hoofdstuk 4) en de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 5) van het initiatief blijkt dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom kan een omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingsbesluit)."

Bijlagen

- Flora en fauna onderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Selectiebesluit
- Akoestisch onderzoek
- Bodemonderzoek: -verkennend
 -aanvullend