

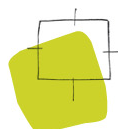
Ruimtelijke onderbouwing Gameren,
Beemstraat naast 122



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Ruimtelijke onderbouwing Gameren,
Beemstraat naast 122**

20 november 2014
Projectnummer 292.16.00.00.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskarta



Uitsnede met ligging van de locatie (Bron afbeelding: Google Maps)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Vigerende plannen	7
1.3	Plangrens	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	13
2.3	Waterschap	15
2.4	Gemeentelijk beleid	15
3	Planbeschrijving	19
3.1	Huidige situatie	19
3.2	Toekomstige situatie	21
4	Milieuaspecten	25
4.1	Water	25
4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Bodem	28
4.4	Geluid	29
4.5	Externe veiligheid	30
4.6	Luchtkwaliteit	32
4.7	Flora en Fauna	32
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	33
	4.8.1 Archeologie	33
	4.8.2 Cultuurhistorie	34
4.9	Verkeer en parkeren	34
5	Uitvoerbaarheid	35
10	Ruimtelijke afweging	37

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning op het perceel de Beemstraat naast 122 te Gameren, in de gemeente Zaltbommel. Momenteel is het perceel in gebruik als agrarische grond.

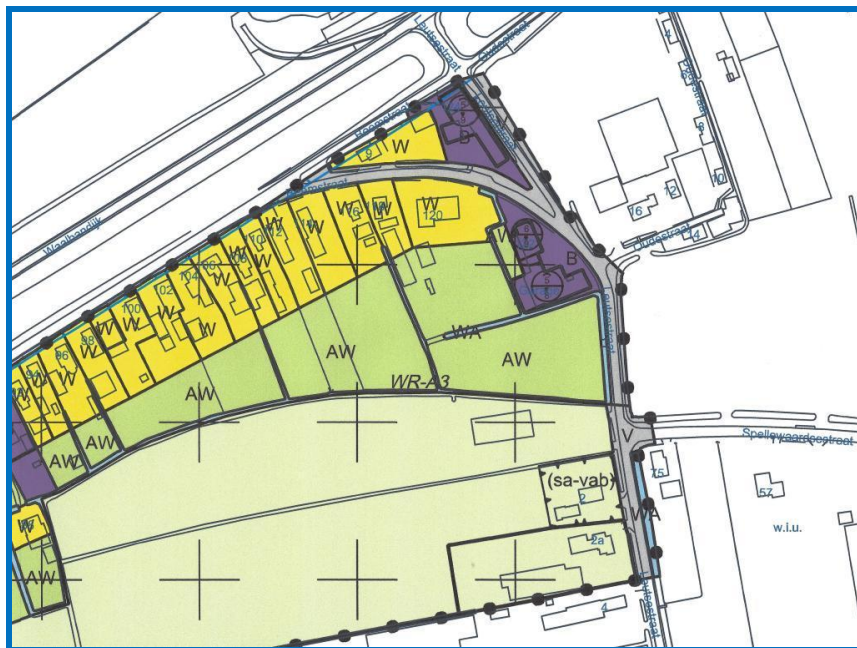
De huidige eigenaar van de grond wil zich graag vestigen in Gameren. Hiervoor heeft de eigenaar het initiatief genomen om de woningbouwontwikkeling op deze locatie in gang te zetten.

Op basis van de uitgangspunten die vermeld staan in het “toetsingskader voor uitgifte van incidenteel woningbouw op particulier verzoek” kan medewerking worden verleend aan het voorliggende initiatief. De gemeente Zaltbommel staat in beginsel positief tegenover de bouw van de woning op deze locatie.

1.2

Vigerende plannen

Voor het voorliggende perceel is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zaltbommel’ van kracht zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013. Voor het perceel is een agrarische bestemming opgenomen zonder bouwmogelijkheden. Tevens ligt op het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. De voorliggende ontwikkeling, waarbij een woning gebouwd wordt, past niet binnen het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel, bron ruimtelijke plannen.nl

1.3

Plangrens

Het perceel de Beemstraat naast 122 te Gameren ligt aan de oostkant van de kern Gameren en ten westen van de kern Zaltbommel. In de onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven.



Ligging plangebied (Bron afbeelding: Google Maps)

1.4

Leeswijzer

In dit hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor de realisatie van de woning. Tevens is in dit hoofdstuk het geldend plan aan bod gekomen. In hoofdstuk 2 komt het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid aan bod.

De planbeschrijving komt aan bod in hoofdstuk 3. De relevante milieu- en uitvoeringsaspecten (o.a. water, bodem, geluid, externe veiligheid) komen terug in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 6.

Beleidskader

2

2.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie

en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied). Het Barro doet geen uitspraken over zaken die in deze ruimtelijke onderbouwing worden geregeld.

Besluit ruimtelijke ordening

Bij besluit van 28 augustus 2012 is tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering dient te worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vind een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Beoordeling (kwalitatief/kwantitatief) of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Dit is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het voorliggende plan maakt de bouw van één woning mogelijk binnen de bestaande kern van Gameren. Hiermee is de woning, die in de lokale behoefte voorziet, passend binnen de SVIR. Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie

opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Om die reden hoeft de ladder bij de bouw van deze woning niet toegepast te worden voor het onderbouwen van de behoefte.

2.2

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De provincie heeft haar visie op de omgeving vertaald in ‘Omgevingsvisie Gelderland’. Deze is vastgesteld op 9 juli 2014. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De bijbehorende regels zijn vastgesteld in de Omgevingsverordening op 24 september 2014.

Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water. Bovendien volgt uit de Omgevingsvisie een concrete vertaling van de visie voor vier grote opgaven in Gelderland:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en de Stedendriehoek);
- de Gelderse corridor (de spoor-, weg en waterverbinding tussen de Rotterdamse haven en het Ruhrgebied);
- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied;
- de krimp van de bevolking in de Achterhoek.

In de Omgevingsvisie Gelderland is de Gelderse ladder opgenomen. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. De Gelderse Ladder komt overeen met de eerder genoemde SER-ladder uit de voorgaande paragraaf. Consequenties met betrekking tot voorliggende ontwikkeling zijn dan ook hetzelfde.

Er zijn vanuit de omgevingsvisie geen tegenstrijdige belangen waarmee in de voorliggende ontwikkeling rekening moet worden gehouden. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de omgevingsvisie Gelderland.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die

van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

Het plangebied ligt binnen de kaarten Windenergie, Landbouw, Glastuinbouw, Natuur, Landschap, Water en Milieu, Erfgoed, Luchtvaart niet binnen relevante aanduidingen.

De provinciale Omgevingsvisie en -verordening bevatten dus geen specifieke eisen waaraan de voorliggende ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP)

Op 12 januari 2010 heeft gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP) vastgesteld. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen.

Het KWP beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

De provincie heeft met de gemeenten in de regio Rivierenland de onderstaande behoeften geconstateerd en afspraken gemaakt:

- Er is behoefte aan meer huurwoningen. Afgesproken is dat ten minste 37% van nieuwe woningen tot de huursector zullen gaan behoren.
- Er is behoefte aan meer betaalbare woningen. Afgesproken is dat ten minste 46% van de woningen in de betaalbare segmenten (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) worden gebouwd.
- De behoefte aan nultredenwoningen is groot. De woning is een nultredenwoning als deze zowel extern als intern toegankelijk is en daarmee geschikt voor mensen met een beperking. Afgesproken is dat 74% van de woningen moet voldoen aan de definitie van een nultredenwoning.
- Voorts is afgesproken dat in de periode 2010-2019 in de regio Rivierenland 9.800 woningen netto worden toegevoegd.

Het voorliggend plan omvat één woning die niet tot de genoemde aandachtssegmenten behoren. Het realiseren van goedkope en betaalbare woningen is gezien het karakter van de omgeving op deze locatie niet wenselijk. Het betreft hier een particulier initiatief voor de bouw van één woning. Omdat het KWP voorschrijft dat slechts 46% van de woningen tot de aandachtssegmenten moeten behoren, voldoet het plan aan het KWP.

De nieuwe woning is niet ontworpen als nultredenwoning. Overigens past de woning in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

2.3

Waterschap

Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

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 watersaspecten 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.

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. In paragraaf 4.1 wordt nader op het aspect water ingegaan.

2.4

Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020

In het ontwikkelingsbeeld van de gemeente Zaltbommel zijn de belangrijkste verwachte projecten in een programma gezet. Hiermee beoogt de gemeente alle (grote) ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 in beeld te brengen, waardoor het mogelijk is samenhang in de verschillende ontwikkelingen te brengen.

Welstandsnota Zaltbommel

Op 21 maart 2013 heeft de gemeente Zaltbommel de welstandsnota vastgesteld. Met het welstandsbeleid wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit en de schoonheid en aantrekkelijkheid van de bebouwing behouden en waar nodig versterken. Een andere belangrijke reden voor het formuleren van welstandsbeleid is de wens van het gemeentebestuur om de welstandstoets meer open, controleerbaar en klantgericht te maken. Zonder welstandsbeleid is vooraf niet duidelijk waaraan getoetst wordt. In de welstandsnota worden voornamelijk criteria gegeven ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen, objecten en gebieden. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Zaltbommel. Per deelgebied wordt een gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria gegeven.

Objectgerichte criteria zijn gegeven ten aanzien van monumenten, Tboerderijen en dijkhuisen, bebouwing die veel voorkomt in het buitengebied.

Objectgerichte welstandscriteria zijn genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. Een uitwerking van een object bestaat uit een objectbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'buitengebied' zoals omschreven in de welstandsnota. Voor dit gebied zijn naast de algemene welstandscriteria, de criteria voor het beleidsniveau 'RESPECT' van toepassing. Bij de ontwikkeling van het plan dient dan ook rekening te worden gehouden met deze criteria. Daarnaast dient het plan te worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Woningbehoefte en geplande realisatie 2010-2019 voor Gameren

In Gameren is in de periode 2010-2019 behoefte aan circa 90 woningen. In de planning voor die periode zijn 230 woningen opgenomen. Om contract- en herstructureringsredenen zijn veel meer woningen ingepland dan nodig is om aan de woningbehoefte in Gameren te kunnen voldoen.

Het voorliggend plan maakt één woning mogelijk. De initiatiefnemer van deze ruimtelijke onderbouwing gaat zelf in de woning wonen. Hiermee is voldoet deze woning aan de marktvraag van wonen, aangezien na realisatie van de woning deze ook gelijk bewoond gaat worden. Het voorliggende initiatief is passend binnen de woningbouwbehoefte van Gameren en gemeente Zaltbommel.

IPW-beleid 2012

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 woningbouw aanvragen vallen onder het IPW-beleid. Er zijn een aantal uitgangspunten waar een verzoek aan moet voldoen. Hieronder zijn deze uitgangspunten uiteen gezet.

UITGANGSPUNT	NADERE OMSCHRIJVING
Algemeen	
10 jaar regeling	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.
Particulier	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.
Eigenaar of toekomstig eigenaar	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. Wanneer het perceel (nog) niet in eigendom is, is het ook mogelijk een voorlopige koopovereenkomst te sluiten met de eigenaar van het perceel. Hierin kan dan bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde worden opgenomen waarin staat dat de overeenkomst komt te vervallen wanneer geen omgevingsvergunning wordt verkregen.
Bouwen voor behoefte	Vooraf dient duidelijk te zijn wie de woning(en) gaan bewonen. Dit om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden voor de leegstand.
Ligging binnen de bebouwingscontouren	Het plangebied 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 (in bijlage II zijn deze contouren op een luchtfoto weergegeven).
Geén bedrijfs- of dienstwoning	Verzoeken voor een bedrijfs- of dienstwoning vallen buiten het beleid.

Ruimtelijk	
Eén vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw.	Het beleid is alleen van toepassing voor de realisering van één vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw. Nieuwbouw is niet noodzakelijk. Het is ook mogelijk een bestaand pand te verbouwen.
Parkeren	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.
Ontsluiting op openbare weg	De nieuwe woning(en) dient/dienen een goede en rechtstreekse ontsluiting te kunnen krijgen op de openbare weg.
Uitvoerbaarheid	
Economische uitvoerbaarheid	De aanvrager dient te verklaren de kosten die voortvloeien uit de aanvraag te voldoen en de kosten die voortvloeien uit planschade voor eigen rekening te nemen.

Het voorliggende plan voldoet aan de bovengenoemde uitgangspunten om in aanmerking te komen voor incidentele particuliere woningbouw.

De particuliere aanvrager heeft de afgelopen 10 jaar geen verzoek tot omgevingsvergunning ingediend op grond van het IPW-beleid 2012. De aanvrager is tevens toekomstig bewoner van de nieuw te realiseren woning. Het perceel heeft de initiatiefnemer al in eigendom. Op de onderstaande afbeelding is het perceel te zien binnen de gestelde bebouwingscontour. De bouw van de woning zal dienen voor particuliere aanvrager, het betreft geen bedrijfs- of dienstwoning.



Uitsnede kaart Gameren contour IPW (roze contour bebouwde kom en rood de zoekzone wonen)

Aan de ruimtelijke randvoorwaarden wordt eveneens voldaan. De bouw van de woning betreft één vrijstaande woning. Geparkeerd wordt op eigen erf. Er zullen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. De ontsluiting vindt plaats op de naastgelegen openbare verharde weg (Leutsestraat).

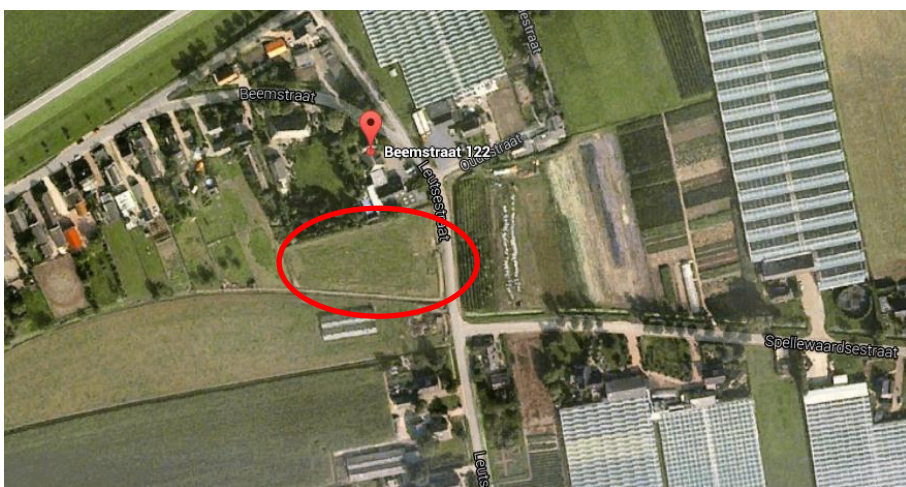
Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het perceel de Beemstraat naast 122 te Gameren. Het perceel ligt ten zuiden van het voorgenoemde perceel en net binnen de kern van Gameren. Feitelijk is het perceel gelegen aan de Leutsestraat. Het perceel is momenteel in gebruik als agrarische grond.



Locatie van de beoogde ontwikkeling

Landschappelijke context

Het plangebied is op de overgang van het oeverwallenlandschap richting het open komgebied gelegen. Van oudsher ontwikkelde de bebouwing zich op de hogere en drogere delen. Op de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen vindt men dan ook de bebouwingskernen en lintbebouwingen. Ten noorden van het plangebied is sprake van een aaneengesloten dijklint, parallel aan de Waalbandijk. De lager gelegen gronden waren tot het midden van de 20^e eeuw alleen extensief, als grasland en griend, in gebruik (zie onderstaande historische kaarten). Karakteristiek voor de komgronden is het natte karakter, hetgeen terug te zien is aan het slotenpatroon en grondgebruik en de grote openheid. Met de grote ontwikkeling van de glastuinbouw in de Bommerwaard is echter een groot deel van deze openheid verloren gegaan en zijn doorzichten en zichtlijnen verdwenen (zie onderstaande luchtfoto). In de laagste delen van de komgronden is er nog wel sprake van openheid, maar tussen de bebouwingskernen, op de overgang van de oeverwallen en stroomruggen richting de komgronden, zijn grote concentraties glastuinbouw ontstaan. Dit heeft erin geresulteerd dat van de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen de openheid nog nauwelijks te beleven is.



Kaart 1872

Kaart 1923

Kaart 1978



Luchtfoto huidige situatie

Analyse plangebied

Met de ontwikkeling van de glastuinbouw heeft ook de woonbebouwing zich sterker richting de lager gelegen komgronden ontwikkeld. Tussen de bedrijfs- linten zijn burgerwoningen gelegen. Dit heeft erin geresulteerd dat aaneengesloten bebouwing zich niet beperkt tot de kernen en dijklinten, maar dat deze zich ook haaks op de oeverwallen ontwikkelen. Dit is het geval aan de Leutsestraat. Het plangebied ligt in het verlengde van dit bebouwingslint, achter het dijklint aan de Beemstraat. Vanwege deze ligging is de relatie en oriëntatie op de Leutsestraat dan ook aannemelijker dan een oriëntatie richting het dijklint. Het plangebied heeft namelijk geen directe positie aan de voet van de Waalbandijk. Ondanks dat de openheid wat betreft zijn omvang flink heeft moeten inleveren, is er plaatselijk nog wel sprake van een meer kleinschalige openheid en zichtlijnen. Dit is het geval ter plaatse van het plangebied, waarbij er met name vanaf de Spellewaardsestraat sprake is van een zichtlijn richting de lintbebouwing aan de Beemstraat. Bij de ontwikkeling van nieuwe bebouwing op het perceel is het dan ook wenselijk om zo min mogelijk afbreuk te doen aan de zichtlijn en deze mogelijk te versterken. Aaneengesloten erfbeplanting aan de zuidzijde van de kavel, zoals een houtsingel of griend, kan de zichtlijn sterker beleefbaar maken.



Plangebied vanuit het noorden



Plangebied vanuit het zuiden



Plangebied vanuit de Spellewaardsestraat



Plangebied vanaf de Leutsestraat

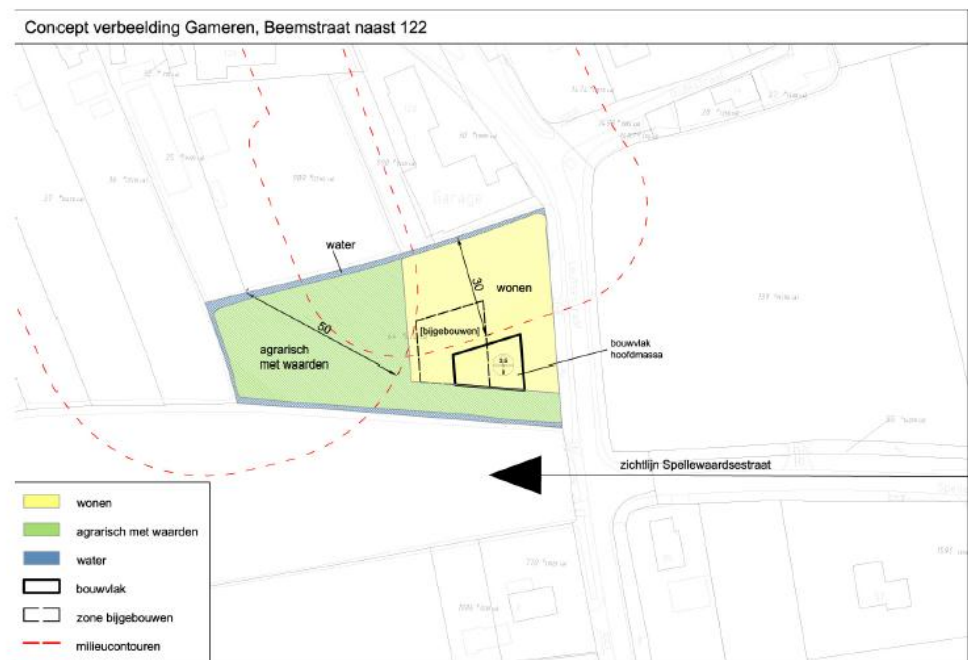
3.2

Toekomstige situatie

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

De nieuwe bebouwing dient zich duidelijk te presenteren aan de Leutsestraat. Dit betekent dat de bebouwing met de kopgevel op de Leutsestraat georiënteerd is. Hierbij dient de afstand van de voorgevelrooilijn tot de Leutsestraat minimaal 10 m te bedragen. Dit is een vergelijkbare afstand met de overige bebouwing aan de Leutsestraat. De bebouwing dient op een minimale afstand van 30 m ten opzichte van de bebouwing aan de Beemstraat te staan. Het is mogelijk om vergunningsvrij 2,5 m aan te bouwen aan de zijgevel van de woning aan de zijde die niet op het openbaar gebied gekeerd is. Daarom wordt ervoor gekozen om de woning op minimaal 32,5m afstand te situeren ten opzichte van de bebouwing aan de Beemstraat.

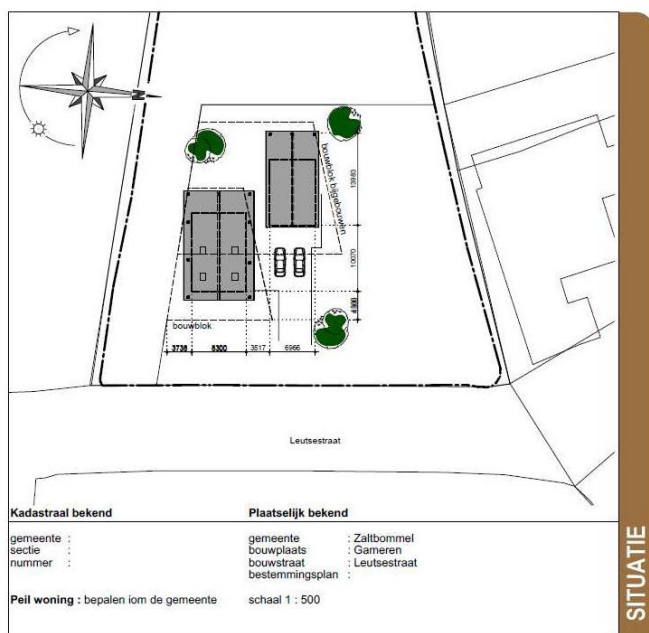
Met de nieuwe bebouwing gaat een stukje openheid verloren, echter door een goede landschappelijke inpassing van het erf is er een landschappelijke kwaliteitswinst te behalen. De zuidzijde van de kavel is het meest zichtbaar en daardoor beeldbepalend. Door deze zijde in te passen met een houtsingel of griend wordt de zichtlijn vanaf de Spellewaardsestraat sterker aangezet en de bebouwing minder beeldbepalend.



Ligging van de nieuwe woning en het bijbehorende bijgebouw in de omgeving



Impressie van de gevels van de woning en bijgebouw



Ligging van de nieuwe woning (links) en het bijgebouw (rechts)

De volgende stedenbouwkundige richtlijnen dienen bij de planvorming in acht te worden genomen:

Plaatsing

Hoofdgebouw

- Nokrichting haaks op of parallel aan de weg;
- Een minimale afstand van 10 meter van de voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens;
- Een minimale afstand van 32,5 meter tot de noordelijke perceelsgrens;
- Afstand tot de zuidelijke perceelsgrens: minimaal 10 m

Bijgebouw

- Tenminste 10 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Massa en vorm

Hoofdgebouw

- Maximaal bebouwd oppervlak: 125 m²;
- Maximale goothoogte: 3,5 meter;
- Maximale bouwhoogte: 8 meter.

Bijgebouw

- Maximaal vloeroppervlakte: 100 m²;
- Maximale goothoogte: 3 meter;
- Maximale bouwhoogte: 6 meter.

Ontsluiting en parkeren

- De ontsluiting van het perceel bij voorkeur realiseren door gebruik te maken van de bestaande dam;
- Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, exclusief de garage. De parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.

Welstand

- De welstandsnota dient in acht te worden genomen (zie: <http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/>).

Erfbeplanting

- Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen.

Voor erfbeplanting wordt verder aanbevolen (geen richtlijn) om de zuidzijde van de kavel op een landschappelijke wijze in te passen, door het toevoegen van een houtsingel of een griend.

M i l i e u a s p e c t e n

4

4.1

Water

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Voor de voorliggende ontwikkeling is daarom op 12 juli 2014 een digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) uitgevoerd. De uitgevoerde watertoets is opgenomen als bijlage¹.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies. Onderstaand wordt het wateradvies weergegeven.

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle water-taken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen 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 waterkerin-gen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

Waterkering (buitenbeschermingszone)

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor een doelmatig beheer en onderhoud van de primaire waterkeringen. Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de waterkering verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Het door u aangegeven plangebied ligt (deels) in de buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. Zonder watervergunning is het verboden in de buitenbeschermingszones van een waterkering:

- afgravingen en seismische onderzoeken te verrichten;

¹ Watertoets Beemstraat (naast 122), 12-7-2014, Arjan van de Werken particulier

- werken met een overdruk van 10 bar of meer te brengen en te hebben;
 - explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben.
- Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt is dat de afgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

C-watergangen

Binnen het plangebied ligt een C-watergang. Watergangen met een C-status hebben alleen een waterbergende functie. Het actief dempen van C-wateren is daarom niet toegestaan. Een demping van een C-water dient dan ook volledig gecompenseerd te worden.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde. De watergangen rondom het perceel worden niet aangetast.

Verder is het gebied relatief kwelgevoelig hierdoor dient de drooglegging voldoende te zijn, zodat grondwateroverlast voorkomen wordt. 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. Er wordt uitgegaan van het zomerpeil. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen. Om voldoende drooglegging te bepalen is in gebieden met rivierkwel het advies om aan te tonen dat een T=10 hoogwatersituatie op de rivier in combinatie met de T=2 winterbui volgens Buijsman en Velds niet leidt tot onacceptabele peilstijgingen en afvoeren.

4.2

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Aan de overzijde van de Leutsestraat is gebied gelegen met de bestemming glastuinbouw. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is hier uitbreiding van het glastuinbouwareaal mogelijk. In de provinciale structuurvisie en het ontwerp inpassingsplan tuinbouw Bommelerwaard is dit gebied echter aangewezen als extensiveringsgebied. Dit wil zeggen dat de uitbreiding van de tuinbouw in dit gebied niet langer aan de orde is.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning.

4.3

Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn;
- er nagenoeg voortdurend mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderzoek

De onderhavige ontwikkeling maakt bouwwerken mogelijk. Daarom is voor het onderhavig plan een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest² verricht. Uit het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat de grond licht verontreinigd is. De lichte verontreiniging vormt geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu en is daardoor verwaarloosbaar.

Met betrekking tot het onderzoek naar asbest wordt gesteld dat er geen aanleiding is om een asbestverontreiniging boven de norm van 100 mg/kg d.s. te verwachten. Hiermee vormt het aspect asbest ook geen belemmering voor de volksgezondheid en het milieu.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit, milieu hygiënisch gezien, geschikt is te achten voor de beoogde functie (wonen).

² Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest, Beemstraat (kadastraal P 64) te Gameren, projectnummer B13.5537 versie 2, Verhoeven Milieutechniek B.V. 25 juli 2014

Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.4

Geluid

Wegverkeerslawaaï

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een woning. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wgh dient plaats te vinden.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

De bouw van de woning valt binnen deze geluidzones. Voor de voorliggende ontwikkeling zijn de geluidzones van de volgende wegen relevant: de Beemstraat, de Waalbandijk, de Gamerschedijk, de Leutsestraat en de Spellewaardsestraat.

Onderzoek en conclusie

Voor de voorliggende ontwikkeling is een geluidonderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevel van de woning hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om die reden is de toepassing van eventuele geluidsreducerende maatregelen onderzocht. Geen van de onderzochte geluidsreducerende maatregelen blijkt voldoende te zijn om onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit te komen. Daarbij zijn maatregelen t.b.v. 1 woning niet doelmatig (stil asfalt) of onwenselijk (schermen en verder van weg bouwen). Een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde zou daarom in dit geval als maatregel het beste aansluiten bij het mogelijk maken van de ontwikkeling van één vrijstaande woning op het perceel aan de Beemstraat (naast 122).

Wanneer geen geluidreducerende maatregelen worden getroffen, kan ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd (maximaal 53 dB). De maximale ontheffingswaarde wordt namelijk niet overschreden (53 dB op waarneempunt 1_B en 2_B bij een aftrek van 2 dB conform artikel 110g Wgh). Bij de aanvraag voor een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde dient te worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierin is opgenomen dat de maximale binnenwaarde 33 dB dient te bedragen. Bij het bepalen van de bin-

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Plan Beemstraat (naast 122) te Gameren (gemeente Zaltbommel), J. A. van de Werken, 4 april 2014

nenwaarde wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel zonder aftrek conform artikel 110g Wgh. De gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel betreft 55 dB (zonder aftrek van 2 dB conform artikel 110g Wgh). Het geluidreducerende vermogen van de voorgevel dient hierbij dan tenminste 22 dB te bedragen (55 dB - 33 dB). Bij het ontwerp van de woning dient rekening te worden gehouden met deze eis. Een dergelijk geluidreducerend vermogen is met de huidige bouwtechnieken goed realiseerbaar. Bij de WABO aanvraag dient hier een bouwakoestisch onderzoek te worden bijgevoegd.

4.5

Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inrichting met gevaarlijke stoffen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

Op 13-02-2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in het Bevi doorgevoerd.

De risicobenadering kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, aan te geven. Er zijn normen opgesteld voor het plaatsgebonden risico (PR, locatiegericht) en groepsrisico (GR, gericht op grootte van een slachtoffergroep).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is

Groepsrisico

Het Groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een Fn-curve en vergeleken met de oriëntatiewaarde.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS). De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen getoetst moeten worden aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Onderzoek

Om te bepalen of in en nabij het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn, is de professionele risicokaart geraadpleegd. In de onderstaande afbeelding is te zien dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle objecten aanwezig zijn. Ook het plaatsgebonden risico levert in deze situatie geen belemmering op, omdat het plangebied ruim buiten de maximale contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6) van de Waal ligt.



Uitsnede professionele risicokaart

Verder is op basis van de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen gebleken dat de locatie Beemstraat naast 122 te Gameren is gelegen binnen het invloedsgebied van een basisnetroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het water (de Waal). Een verantwoording van het groepsrisico (GR) is echter niet nodig, omdat het plangebied (ruim) buiten de 200 meter zone en ook PR 10-8 contour van de Waal is gelegen. Hierdoor zal het groepsrisico naar verwachting niet (significant) toenemen. Hiermee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO² of PM¹⁰) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Conclusie

Het voorgestelde bouwplan kan gezien worden als een 'nibm' project. Daarom hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.7

Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de Flora- en fauna wet. De aanwezigheid van beschermde soorten vanuit de Flora- en fauna wet dient te worden uitgesloten via het uitvoeren van een Flora- en fauna quickscan. Gezien het huidige karakter van het perceel: grasland en de ligging tegen de bebouwde kom (woningen, tuinen en glastuinbouw), kan de kans op beschermde soorten klein worden geacht en kan, indien goed onderbouwd, deze achterwegen worden gelaten. Indien de ontwikkeling ook ingrepen in de aanliggende sloten inhoudt, wordt het uitvoeren van een Flora en Fauna quick scan wel geadviseerd omdat de aanwezigheid van beschermde soorten in wateren relatief groter is. Bij alle werkzaamheden dient sowieso rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten en

dieren wat betekent dat zij en hun leefgebieden niet opzettelijk verstoord mogen worden.

Hierbij dient te worden uitgegaan van de gemeentelijke Flora en Fauna Gedragslijn Bommelerwaard en van de Gedragscode Flora en faunawet Ruimtelijke ontwikkeling & inrichting, Geldigheidstermijn: 2011 t/m 2015 van Stadswerk Nederland

Tevens dient rekening te worden gehouden met voor de natuur beschermde gebieden, zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natura2000-gebieden. Dergelijke gebieden bevinden zich echter niet in de nabijheid van het plangebied. De voorgestane ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op deze gebieden.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. Tijdens de werkzaamheden dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren.

4.8

Archeologie en cultuurhistorie

In de onderstaande paragraaf wordt de relevante archeologie en overige cultuurhistorie behandeld.

4.8.1

Archeologie

De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn.

Onderzoek en conclusie

Vanuit het geldende bestemmingsplan heeft het voorliggende perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Dit betekent dat indien de grond geroerd wordt met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm er archeologisch onderzoek verricht dient te worden. De voorliggende ontwikkeling betreft de bouw van één woning met bijgebouw, hierbij worden de drempelwaarden zoals opgenomen in de dubbelbestemming niet overschreden. Hiermee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.8.2

Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke ingrepen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Tot de overige cultuurhistorische waarden worden gerekend:

- de historisch-geografische waarden (cultuurlandschap, structuren/lijnen en bijzondere punten);
- de historisch-stedenbouwkundige waarden (stedenbouwkundige opbouw en identiteit);
- de architectuurhistorische waarden (waardevolle kenmerken van gebouwen).

Onderzoek en conclusie

Het perceel waar de voorliggende ontwikkeling betrekking op heeft, is niet van cultuurhistorische betekenis. De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van het historische verkavelingspatroon of andere historisch-geografische waarden. Hiermee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.9

Verkeer en parkeren

De locatie wordt ontsloten door de Leutsestraat. Het toevoegen van één woning vormt geen significante toename van de verkeersdruk op deze weg. Met betrekking tot parkeren wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Zoals vermeld in paragraaf 2.3 dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Het onderhavige perceel biedt hiervoor voldoende ruimte.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de huidige infrastructuur. Aanvullende eisen zijn daarom niet nodig. Voor het parkeren dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden.

Uitvoerbaarheid



Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten van de ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Conform art 6.12 1e lid Wro moet de gemeente raad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform art 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen.

R u i m t e l i j k e a f w e g i n g



In de voorgaande hoofdstukken zijn het relevante beleid en de uitvoeringsaspecten van het plan beschreven. Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (milieuzonering, luchtkwaliteit, water, externe veiligheid, bodem, archeologie en ecologie) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken.

Daarnaast sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op het beleid van de verschillende overheden. De nieuwe ontwikkeling voldoet aan de gestelde randvoorwaarden binnen dit beleid.

Daarom kan worden gesteld dat het plan past binnen het toekomstige beleid ten aanzien van het gebied.

Met deze ruimtelijke onderbouwing kan middels artikel 2.12 lid 1 onder a, 3° Wabo een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor de bouw van de woning op het perceel Beemstraat naast 122 te Gameren.

B i j l a g e n

1. Watertoets Beemstraat (naast 122)
2. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest, Beemstraat (kadastraal P 64) te Gameren, Verhoeven Milieutechniek B.V. 25 juli 2014
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Plan Beemstraat (naast 122) te Gameren (gemeente Zaltbommel), J.A. van de Werken, 4 april 2014

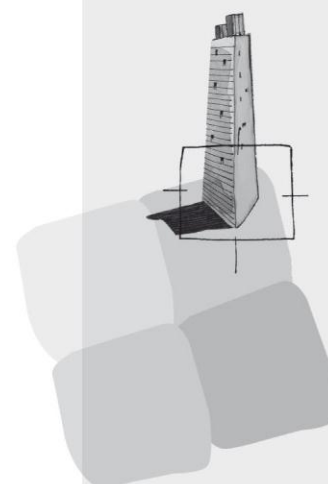
Colofon

Opdrachtgever
De heer A. van de Werken

Rapport
dhr. ing J.A.M. Nieuwenhuis
BüggelHajema Adviseurs

Projectleiding
dhr. drs H.J. Veldhuis
BüggelHajema Adviseurs

Projectnummer
292.16.00.00.00



BüggelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort