

Ruimtelijke
onderbouwing

Beemstraat 38 – 40, Gameren



Beemstraat 38 – 40, Gameren

Ruimtelijke onderbouwing

RAPPORTNUMMER
DATUM
OPDRACHTGEVER
CONTACTPERSOON
CONTACTPERSOON PLAN W

101.OV.01
4 DECEMBER 2017
N. VAN WIJNEN
J. NIJHOFF
WILLEMEN ZWANENBERG



Kievitsham 62
5333 GE Hoenzadriel
www.planw.nu

telefoonnummer:
06-48461485

email:
INFO@PLANW.NU

Inhoud

.....	1
1 Inleiding	8
1.1 Omschrijving aanleiding	8
1.2 Omschrijving plangrens/ ligging plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	9
1.4 Leeswijzer	10
2 Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid.....	11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
2.2 Provinciaal beleid	12
2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	12
2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	14
2.3. Regionaal beleid	14
2.3.1 Regionale Woonagenda	14
2.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland	15
2.4. Gemeentelijk beleid	16
2.4.1 Structuurvisie Buitengebied	16
2.4.2 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020.....	16
2.4.3 Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw	17
2.4.4 Landschapsplan Bommelerwaard	18
3 Ruimtelijke inpassing.....	19
3.1 Bestaande situatie	19
3.1.1 Omgeving plangebied.....	19
3.2 Uitgangspunten	21
3.2.1 Doorwerking plangebied	23
3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie).....	23
3.4 Verkeer en parkeren.....	27
3.4.1 Onderzoek	27
4 Haalbaarheid	28
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	28
4.1.1 Archeologie.....	28
4.1.2 Cultuurhistorie.....	29

4.2 Milieu.....	30
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering.....	30
4.2.2 Geluid	31
4.2.3 Geur	32
4.2.4 Bodem	34
4.2.5 Externe veiligheid	35
4.2.6 Luchtkwaliteit	36
4.2.7 Vormvrije mer-beoordeling.....	38
4.3 Flora en Fauna	39
4.3.1 Wettelijk kader	39
4.3.2 Onderzoek	40
4.4 Niet-gesprongen explosieven.....	41
4.5 Water en riolering	42
4.5.1 Wettelijk kader	42
4.5.2. Onderzoek	42
5 Uitvoerbaarheid	47
5.1 Economisch.....	47
5.1.1 Beoordeling	47
5.1.2 Conclusie	47
5.1 Maatschappelijk	47

1 Inleiding

1.1 Omschrijving aanleiding

Dhr. N van Wijnen en dhr. N. Nijhoff hebben het plan om twee woningen te realiseren in één woongebouw op twee percelen aan de Beemstraat tussen 38 en 40 in te Gameren. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3415 m² en is momenteel in gebruik als grasland.

Het geldende bestemmingsplan voor dit plangebied betreft 'Buitengebied Zaltbommel', vastgesteld op 17 september 2014. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De bovengenoemde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Met behulp van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een uitgebreide procedure (26 weken) worden doorlopen en kan, mits een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld, een omgevingsvergunning worden verleend. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Omschrijving plangrens/ ligging plangebied

Het plangebied betreft twee percelen aan de Beemstraat, tussen 38 en 40 in. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie P nummers 2091 en 2092. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3415 m² en is momenteel in gebruik als grasland. Voorheen stond er een woning op het plangebied, maar deze is verloren gegaan door een brand.

Het plangebied kent de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het plangebied bevindt zich in het noordoostelijk deel van Gameren, net buiten de dorpskern. Het plangebied wordt begrensd door woningen aan de Beemstraat 38 en Beemstraat 40. Aan de achterzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische bedrijven en aan de voorzijde door de Beemstraat, de Waaldijk en weilanden.

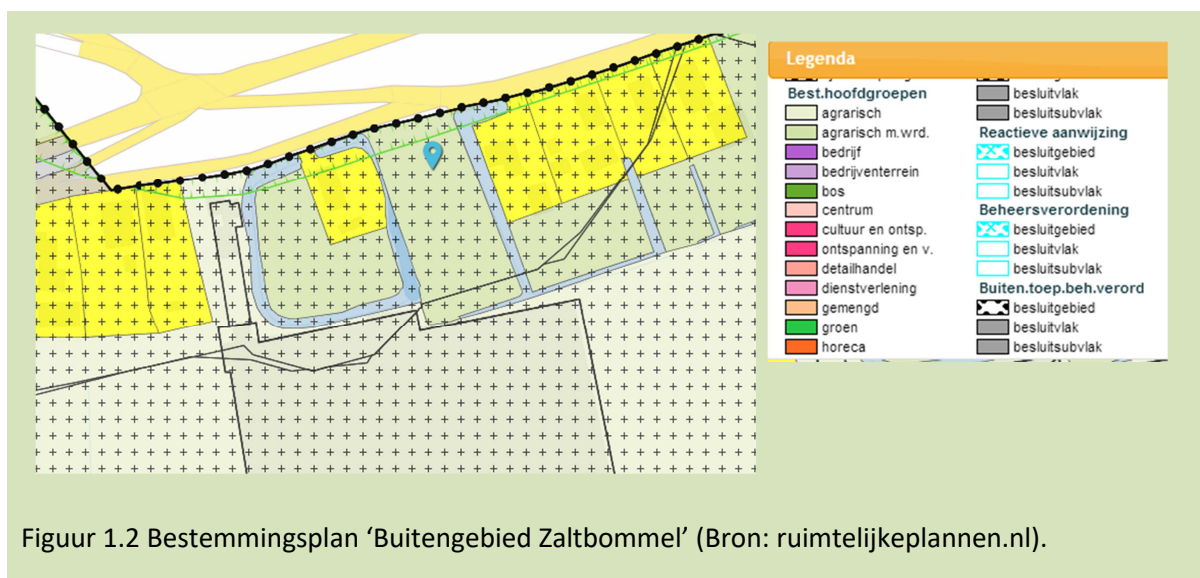


Figuur 1.1 Ligging plangebied Beemstraat, Gameren

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor het plangebied betreft: 'Buitengebied Zaltbommel', vastgesteld op 27 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor verschillende agrarische activiteiten.

Het plangebied kent ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- dijk' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.



Figuur 1.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het plan om twee woningen in één woongebouw te realiseren op twee percelen aan de Beemstraat tussen 38 en 40 in te Gameren is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat de bestemming Wonen ontbreekt; de bestemming 'Agrarisch met waarden' laat geen bewoning van gebouwen door derden toe. Het vigerende bestemmingsplan heeft op de planlocatie ook geen bouwvlak. Er kan zodoende ook geen gebouw worden gebouwd.

Door de gemeente Zaltbommel is besloten medewerking te verlenen. Door de gemeente en in overleg met de welstandscommissie en de aanvrager zijn een aantal richtlijnen opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad.

De initiatiefnemer heeft een bouwplan voor een woongebouw met bijgebouw ingediend dat voldoet aan de gestelde voorwaarden en voldoet aan de wensen van initiatiefnemer.

De ontwikkeling kan gerealiseerd worden middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo). Gelet op de ontwikkeling betreft dit een buitenplanse afwijking volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierbij moet worden gemotiveerd dat de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied. Daarbij komen zowel de ruimtelijke als functionele opbouw aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het aanwezige beleidskader behandeld. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de sectorale aspecten en volgen de randvoorwaarden die voortkomen uit planologische- en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen alle relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Op 30 december 2011 (wijziging 1 oktober 2012) is het Barro in werking getreden. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijksvaarwegen, hoofdwegen en - spoorwegen. Er zijn geen bepalingen die direct betrekking hebben op het plangebied.

2.1.1.1 Conclusie

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen in één woongebouw. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het Barro. Voor het plan zijn ten aanzien van dit beleidsonderdeel dus geen knelpunten te verwachten.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de (bestaande) ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. De eerste trede bevat de vraag of er (regionale) behoefte is aan de ontwikkeling. De tweede trede vraagt of (een deel van) deze behoefte

op te vangen is in bestaand stedelijk gebied. De laatste trede vraagt (indien het antwoord op de tweede vraag negatief is) of de beoogde locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

2.1.2.1 Conclusie

Het voorgenomen plan voegt slechts twee woningen toe binnen de bestaande bebouwingsstructuur en is daardoor niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is in dit geval dan ook niet noodzakelijk (zie onder meer de Raad van State uitspraak 201405237/1/R2).

De extra woningen die met de omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt passen binnen het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid. Het plan levert een bijdrage aan de woningbehoefte van Zaltbommel. 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.

De woningen worden voor de eigen (particuliere) behoefte gebouwd en passen binnen het gemeentelijke IPW beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland. De onderwerpen waar de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid juridisch wordt verankerd zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. De Omgevingsvisie is op 9 juli 2014 vastgesteld en vervangt het Streekplan Gelderland 2005. Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, deze verordening vervangt de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Gelderland zijn op 18 oktober 2014 in werking getreden en op 8 juli 2015 voor de onderdelen water en natuur geactualiseerd. In deze paragraaf vindt een toetsing van het initiatief plaats aan deze documenten.

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het Milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen. Het vertrekpunt van de Omgevingsvisie zijn maatschappelijke opgaven die uit gesprekken van provincie Gelderland met andere overheden, organisaties en particulieren naar voren zijn gekomen. De provincie benoemt twee hoofddoelen in de Omgevingsvisie, te weten een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De twee hoofddoelen heeft de provincie vervolgens uitgewerkt in de ambities 'Divers Gelderland', 'Dynamisch Gelderland' en 'Mooi Gelderland'.

'Divers Gelderland' heeft betrekking op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van regionale identiteiten. De gemeente Zaltbommel ligt in het Rivierenland. Voor wat betreft het Rivierenland richt de inspanning van de provincie zich op de vier speerpunten logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en Vitaal Platteland.

'Dynamisch Gelderland' betreft de ambities op het ruimtelijk-economisch vlak, zoals wonen, werken en mobiliteit. De provincie streeft om voor wat betreft de woningmarkt het aanbod en de vraag met elkaar in balans te brengen en te houden. De nadruk ligt daarbij op het benutten van bestaande locaties in plaats van nieuwbouw. De provincie gaat uit van regionale afspraken over voorraden en soorten bedrijventerreinen. De gemeenten in Regio Rivierenland hebben een Regionaal Programma Bedrijventerreinen opgesteld. De gemeente Zaltbommel heeft dat op 16 juni 2016 vastgesteld.

In 'Dynamisch Gelderland' legt de provincie verder ambities vast op het gebied van energietransitie. De provincie geeft kaders voor de locaties van windenergie, biovergisting en grote zonneparken. Op regionaal niveau wil de provincie afspraken maken de ambitie per regio bereikt wordt. Vanuit het Gelders Energie Akkoord (GEA) gaat de provincie monitoren of haar doelstellingen gehaald worden. De provincie streeft naar een vrijetijdseconomie die voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de toerist en recreant. De bijdrage van de vrijetijdseconomie aan de werkgelegenheid moet worden vergroot en daarbij een nieuwe economische drager voor het platteland worden.

Voor wat betreft de mobiliteit ligt de rol van de provincie bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de (water)wegen en fietspaden evenals het aanpakken van negatieve milieueffecten van het verkeer. Verder wil de provincie investeren in de bereikbaarheid van de steden in het Rivierenland en de verbinding met omliggende stedelijke netwerken verbeteren. De provincie ondersteunt het openbaar vervoer voor het behoud van basismobiliteit om lokale voorzieningen bereikbaar te houden en participatie van burgers mogelijk te maken.

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen en biedt ondernemers ruimte. Er zijn drie bepalende sectoren: grondgebonden landbouw (melkvee), niet-grondgebonden landbouw (varkens en pluimvee) en de tuinbouw. De provincie ziet grondgebonden bedrijven als dragers van het Gelderse platteland. Deze bedrijven krijgen ruimte voor groei en verbreding. De nieuwvestiging van niet-grondgebonden bedrijven is niet mogelijk. Bestaande niet-grondgebonden bedrijven kunnen alleen groeien als aan duurzaamheidseisen wordt voldaan. Voor wat betreft de tuinbouw ziet de provincie voor het Rivierengebied kansen voor de sector gezien de combinatie van tuinbouwclusters, logistiek en de aanwezigheid van kennisinstellingen. De tuinbouwclusters in het Rivierengebied vormen samen Greenport Gelderland. De provincie stuurt in de Bommelerwaard aan op de concentratie van glastuinbouw en paddenstoelenteelt. De glastuinbouwontwikkelingsgebieden zijn bedoeld voor uitbreiding en nieuwvestiging van Bommelerwaardse bedrijven.

'Mooi Gelderland' gaat over de Gelderse kwaliteiten die bescherming of ontwikkeling nodig hebben en die tegelijkertijd richting geven aan ontwikkelingen. Het gaat hierbij om cultuurhistorie, natuur, water en de ondergrond. De natuurwaarden beschermt de provincie in het Gelders Natuurnetwerk (GNN), een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van nationaal (en provinciaal) belang. Een deel van het GNN bestaat uit Natura 2000-gebieden. De provincie geeft het behalen van Natura 2000-doelen prioriteit binnen het natuurbeleid. Gelderse Ontwikkelingszones (GO's) hebben een dubbelrol met het verbinden van natuurgebieden in combinatie met economische ontwikkeling. Weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden maken deel uit van de GO's. De provincie wil de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken evenals de landschappelijke samenhang vergroten. Dat kan plaatsvinden door middel van ruimtelijke ontwikkelingen die kwalitatief bijdragen aan het landschap. Zo streeft de provincie om de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen, waarbij ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies en het vergroten van het economisch potentieel. De kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet worden aangetast. Via nationale samenwerking wordt de aanvraag bij Unesco voorbereid met als doel de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan te wijzen als werelderfgoed. Het grondgebied van de gemeente Zaltbommel gelegen ten westen van de Meidijk is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ook wil de provincie de openheid van de karakteristieke open landschapseenheden, de waardevol open gebieden behouden. De waardevol open gebieden zijn de grootste open gebieden in Gelderland of gebieden waar bebouwing ontbreekt. Dit zijn kwetsbare kernkwaliteiten, want ook kleine ingrepen kunnen de openheid al aantasten. In de gemeente Zaltbommel zijn de komgronden

ten zuiden van de Van Heemstraweg (N322) en ten oosten van de Meidijk een waardevol open gebied.

2.1.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Gelderland

Op 12 juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het Actualisatieplan Omgevingsvisie in ontwerp vastgesteld. Tot en met 30 september 2016 heeft het ontwerp-actualisatieplan ter inzage gelegen. Op basis van de ingediende zienswijzen is het concept-actualisatieplan aangepast. Op 1 maart 2017 heeft Provinciale Staten dit actualisatieplan vastgesteld.

2.1.2.2 Doorwerking planvoornemen

De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van het dorp Gameren, en ligt daarmee binnen het stedelijk gebied. De Omgevingsvisie geeft geen locatiespecifieke doelen ten aanzien van de percelen. Er is dan ook geen strijdigheid met het beleid van de provincie. De realisatie van twee woningen in één woongebouw, passend bij het straatbeeld en landelijkheid van de locatie, past bij de doelstellingen van de omgevingsvisie Gelderland.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

2.2.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Gelderland

Op 12 juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het Actualisatieplan Omgevingsverordening in ontwerp vastgesteld. Tot en met 30 september 2016 heeft het ontwerp-actualisatieplan ter inzage gelegen. Op basis van de ingediende zienswijzen is het concept-actualisatieplan aangepast. Op 1 maart 2017 heeft Provinciale Staten dit actualisatieplan vastgesteld.

2.2.2.1 Doorwerking planvoornemen

Voldaan wordt aan artikel 2.2.1.1 aangezien het Kwalitatief Woonprogramma met het stellen van de regio totalen rekening houdt met kleine planinitiatieven. Het gaat in het artikel om alle nieuwe woningen die voldoen aan het IPW-beleid.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1 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.

2.3.2 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.

2.3.2.1 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).

2.3.2.2 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.

2.3.2.3 Planspecifiek

Voor wat betreft het programma scoort het initiatief goed, omdat het voorziet in een eigen lokale behoefte wat ruimtelijk past in de omgeving, in een woningtype waar conform het Woningbehoefteonderzoek regio Rivierenland en Bommelerwaard behoefte aan is. Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (twee woningen) niet opgenomen in het woningbouwprogramma.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 de structuurvisie "Buitengebied" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het binnendijks en buitendijks gelegen buitengebied met uitzondering van de uiterwaarden langs de Waal. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen het ontwikkelingskader weer voor de beleidsthema's land- en tuinbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, functieverandering (hergebruiksmogelijkheden van agrarische bedrijvigheid), nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijvigheid, land- en waterrecreatie, natuur en landschap. Het buitengebied onderscheidt zich in enkele functionele zones, die verschillen voor wat betreft de landschappelijke kenmerken en het gebruik. Deze verschillen leiden ertoe dat de zones elk andere ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarisch en niet-agrarisch gebruik kennen. De structuurvisie is een belangrijk afwegingskader voor nieuwe initiatieven in het buitengebied.

2.4.1.1 Planspecifiek

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied, omdat het initiatief kleinschalig is en twee woningen toegevoegd in een al afwisselende bebouwingsconcentraties van wonen, glastuinbouw en bedrijvigheid.

2.4.2 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 opgesteld. De visie is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De beide gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- ◇ De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- ◇ Passende woningvoorraad: de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- ◇ Voldoende betaalbare woningen: er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- ◇ Wonen, welzijn en zorg: uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- ◇ Kwaliteit van de woonomgeving: Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en

bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties.

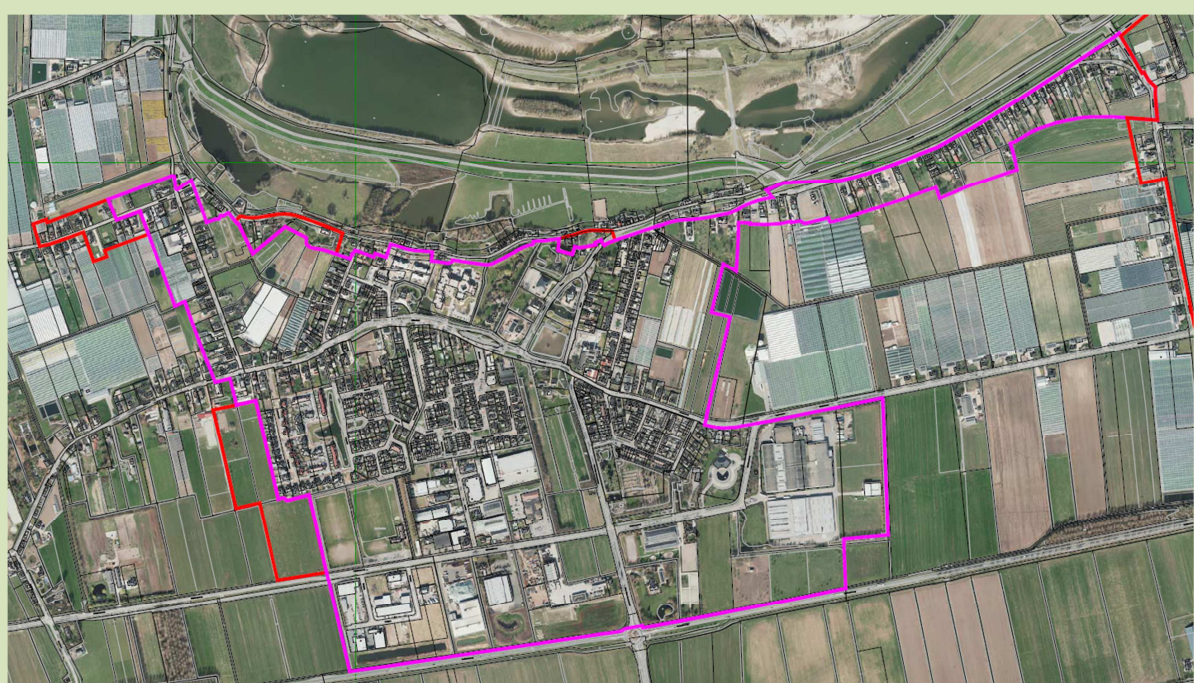
2.4.2.1 Planspecifiek

Met het plan faciliteert de gemeente Zaltbommel een particulier initiatief. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee woningen voor eigen gebruik binnen bestaand stedelijk gebied. In de woonvisie wordt aangegeven dat particuliere initiatieven voor woningbouw het uitgangspunt vormen in kleine kernen. De gemeente heeft geen actief initiërende rol in woningbouw. Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (twee woningen) niet opgenomen in het woningbouwprogramma.

Vanuit de gemeentelijke woonvisie en het woningbouwprogramma zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

2.4.3 Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeente het (gewijzigde) beleidskader voor incidentele particuliere woningbouw (IPW) vastgesteld. Het doel van dit beleid is het verruimen van de mogelijkheden voor incidentele woningbouw door particulieren. Belangrijke voorwaarden die de gemeente stelt aan een IPW-aanvraag zijn: er wordt gebouwd voor eigen behoefte, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het bouwen vindt plaats binnen de vastgestelde bebouwingscontouren. Er kan maximaal één vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw worden gerealiseerd. Eén van de belangrijkste voorwaarden van het IPW-beleid is dat het initiatief binnen de bebouwingscontouren ligt. De bebouwingscontour betreft de bebouwde kom en de zoekzone 'wonen'. Hieronder is de contour voor de kern Gameren opgenomen.



Figuur 2.1 Contour Gameren

Ook dient vooraf duidelijk te zijn wie de woning(en) gaat/gaan bewonen. Dit om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden voor de leegstand. Nu het hier een particulier initiatief betreft, waarbij de aanvrager(s) zelf de woning(en) gaat/gaan bewonen, wordt ook aan deze voorwaarde voldaan.

2.4.3.1 Planspecifiek

Het initiatief valt binnen de contour van de kern Gameren. Het plan levert een bijdrage aan de woningbehoefte van Zaltbommel. De woningen worden voor de eigen (particuliere) behoefte gebouwd en passen binnen het gemeentelijke IPW beleid.

2.4.4 Landschapsplan Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft in 2004 het Landschapsplan Bommelerwaard vastgesteld. Het doel van het landschapsplan is 'het vastleggen van een beleidskader voor het behouden en versterken van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden en voor een goede inpassing van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, alsmede het initiëren van nieuwe initiatieven en maatregelen gericht op het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van de Bommelerwaard. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Verder brengt het plan in beeld welke ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen (glastuinbouw, fruitteelt, landbouw, infrastructuur, water etc.) en tot welke knelpunten en kansen deze ontwikkelingen voor het landschap leiden. Op het schaalniveau van de Bommelerwaard is het algemeen streven om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te versterken, nieuwe functies in te passen in het landschap en nieuwe landschappelijke structuren te ontwikkelen. Vanuit de landschappelijke hoofdstructuur formuleert het Landschapsplan specifieke beleidsuitgangspunten voor de rivieren en uiterwaarden, de oeverwallen en de komgebieden met als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap te beschrijven.

2.4.4.1 Doorwerking plangebied

Deze beleidsuitgangspunten vormen geen belemmeringen voor de bouw van de woningen op de huidige locatie.

3 Ruimtelijke inpassing

3.1 Bestaande situatie

Gameren is gelegen aan de Waalbandijk. Het historische karakter van de oude dorpskern is in belangrijke mate bewaard en herkenbaar gebleven. De historische dorpskern heeft nog een aantrekkelijke dorps sfeer dankzij de relatief open structuur met daarbinnen vele historische dorpspanden. Het historische deel bestaat uit de bebouwing langs de doorgaande oostwest georiënteerde structuren Waalbandijk, Nieuwstraat, Ridderstraat en Ouwelsestraat. De naoorlogse uitbreiding van het dorp heeft vooral in zuidelijke richting plaatsgevonden en wijkt af van de lintvormige structuur die het dorp van oudsher bepaald heeft.

Een deel van de historische dorpskern van Gameren is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Grote Del met de omringende bebouwing is het meest beeldbepalend. Het dorp heeft een groen en open karakter. Naast het vele groen van de grote Del, wordt het groene karakter van Gameren medebepaald door de agrarische nederzettingen die door de uitbreiding van het dorp binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen. Ook de vrijstaande woningen op ruime percelen en veelal groene voortuinen dragen bij aan het groene karakter. De woningen staan wisselend geordend en gepositioneerd op de kavel. Vanaf de Waalbandijk is er redelijk zicht op de lager gelegen dorpskern met het 'dakenlandschap'.

In de dorpskern staan, met uitzondering op de dijk, voornamelijk vrijstaande woningen. De bebouwing 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.

3.1.1 Omgeving plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noordoostelijk deel van Gameren, aan de Beemstraat. Het plangebied wordt begrensd door woningen aan de Beemstraat 38 en Beemstraat 40. Aan de achterzijde wordt het plangebied door agrarische bedrijven en aan de voorzijde door de Beemstraat, de Waalbandijk en weilanden (figuur 3.1). De Beemstraat is een parallelweg onderlangs de Waalbandijk. Van oudsher was deze straat tweezijdig bebouwd. De bebouwing aan de noordzijde van de weg moest echter halverwege de 19de eeuw grotendeels wijken voor een dijkverzwaring. Sindsdien is de Beemstraat als het ware een eenzijdig lint aan de voet van de dijk.

Tot op heden bestaat de bebouwing enkel uit vrijstaande woningen en (woon)boerderijen op grote percelen. Tot halverwege de 20ste eeuw stond er ook een grote woning of boerderij op het voorliggende percelen. Op de kaart van 1811-1832 (figuur 3.2) was dit zelfs de laatste bebouwing aan de Beemstraat. Inmiddels is het lint vrijwel aansluitend bebouwd tot aan het punt waar de Beemstraat over gaat in de Leutsestraat. Doordat tussen de bebouwing doorgaans nog doorzichten mogelijk zijn naar het open achterland en er vanaf de dijk gedeeltelijk over de percelen heen gekeken kan worden, heeft de Beemstraat nog een aardig landelijk beeld. De afstand van de bebouwing tot de weg, met in de directe omgeving van het plangebied, is erg wisselend. Alle woningen zijn gebouwd in een baksteenarchitectuur van overwegend één laag met kap en een nokrichting haaks op de Beemstraat (figuur 3.3).



Zicht op de locatie vanaf de dijk



Beemstraat 40

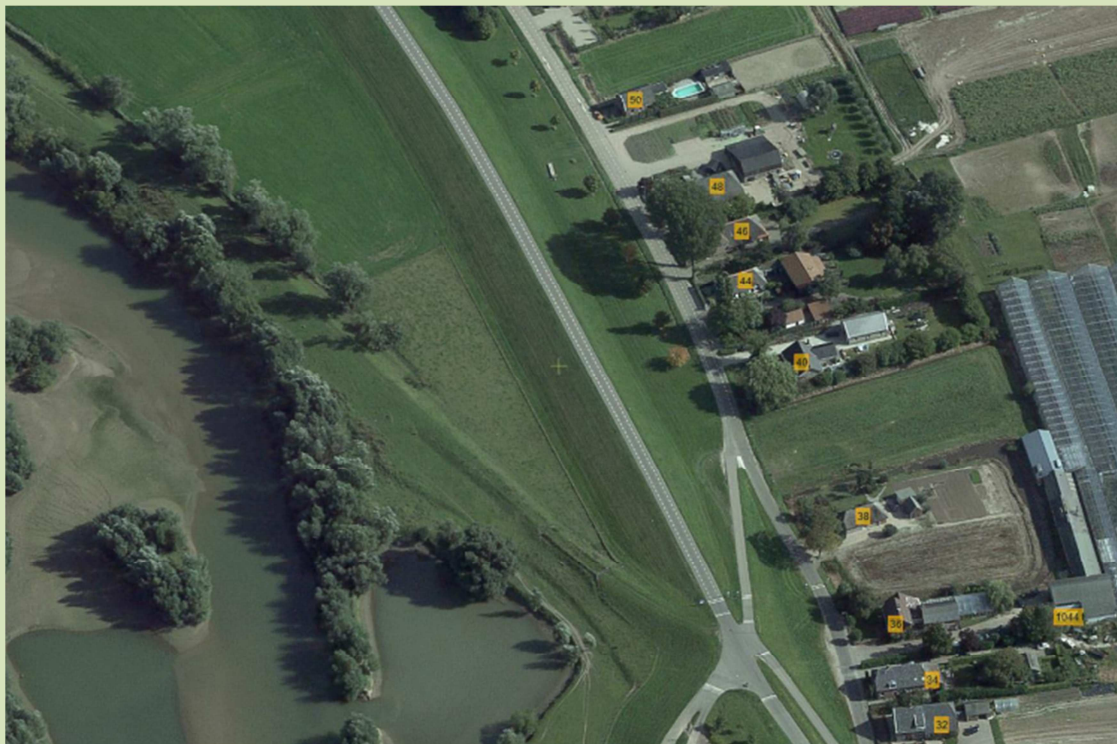


Beemstraat 38

Figuur 3.1 Plangebied tussen Beemstraat 38 en 40



Figuur 3.2 Kadastrale kaart 1811 - 1832



Figuur 3.3 Woningen aan de Beemstraat

3.2 Ausgangspunkten

Vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen, is het welstandsbeleid opgesteld. De gemeente Zaltbommel heeft het ontwikkelde welstandsbeleid beschreven in de 'Welstandsnota Zaltbommel, die in 2013 is vastgesteld. Met welstandstoezicht beschikt de gemeente als regisseur over een belangrijk wettelijk

sturingsinstrument. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'. Het doel is een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving en een verhoogde kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving.

Zaltbommel is opgesplitst in negen deelgebieden, met elk hun eigen waarden en kernkwaliteiten. De deelgebieden betreffen:

1. Stadskern Zaltbommel
2. Overige beschermde gezichten en monumenten
3. Dorpskernen
4. Woongebieden met samenhang
5. Woongebieden met diversiteit
6. Kantoren- en bedrijventerreinen
7. Recreatie- en sportterreinen
8. Buitengebied
9. Intensieve glastuinbouw

De gebieden hebben elk een beleidsniveau. Het beleidsniveau kan 'vrij', 'keuze', 'respect' of 'behoud' zijn. Deze niveaus zijn richtinggevend voor de te hanteren criteria. De niveaus geven uitdrukking aan de houding van die van gemeentewege gewenst wordt bij de planontwikkeling en – beoordeling. De niveaus onderscheiden zich in de mate van vrijheid in de omgang met de bestaande stedenbouwkundige of landelijke structuur en architectuur.

Het plangebied behoort tot de categorie 'Buitengebied'. De waarde en kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, waaronder de landschapskenmerken, de samenhangende bebouwingsclusters, de positionering op de kavel, de eenvoudige hoofd- en kapvormen, de traditionele bouwstijlen van de woningen en de ingetogen, gedekte kleuren. Voor dit gebied zijn de criteria voor 'respect' van toepassing. Dit betekent dat het bouwplan:

- past bij de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en is afgestemd op de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur;
- versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
- vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
- richt zich op de openbare ruimte en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
- markeert het onderscheid tussen openbaar en privégebied duidelijk;
- heeft op zichzelf een evenwichtige opzet, dat tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massa-opbouw, kapvorm en vlakverdelingen;
- past bij de kernkwaliteiten van het ensemble en/of de gebouwtypologie;
- is afgestemd op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal;
- heeft een herkenbaar en consequent uitgewerkt ontwerpconcept met esthetische kwaliteiten en de architectuur- of bouwstijl is afgestemd op de omgeving;
- heeft een samenhangende gevelindeling en kleurgebruik, en duurzame materialisering;
- heeft kenmerkende en beeldbepalende onderdelen, zoals dakranden, kozijnprofileringen en raamindelingen, die de architectuur ondersteunen.

De gemeente Zaltbommel heeft stedenbouwkundige richtlijnen meegegeven waarmee in de uitwerking van het bouwplan rekening dient te worden gehouden. Voor het volledige bouwplan wordt verwezen naar de bijlage.

3.2.1 Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij twee woningen in één woongebouw worden gerealiseerd. Het woongebouw heeft één voordeur, één hoofdvolume en één kap en oogt dan ook als één woning, passend bij het straatbeeld. Het woongebouw heeft een vorm van een typische T-boerderij, dwars geplaatst op de percelen. Dit geeft de mogelijkheid om het voor- en achterhuis beide een relatie met de straat en een besloten achtertuin te geven, zonder dat een geforceerde tweedeling in het terrein en de bouwmassa nodig is. Het woongebouw heeft een evenwichtige opzet, waarbij rekening is gehouden met de minimale afstand tot de weg en de westelijke en oostelijke perceelgrenzen. De bouwhoogte is daarnaast afgestemd op de dijkhoogte en de hoogte van de omliggende bebouwing. De landelijkheid van de locatie is behouden door de ruimte opzet. De architectuur, detaillering en materialisering is eenvoudig gehouden en duurzaam en sluit aan op de maat, schaal en vormgeving van de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling is afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de omgeving en draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied.

3.3 Plan (ontwerp en eindsituatie)

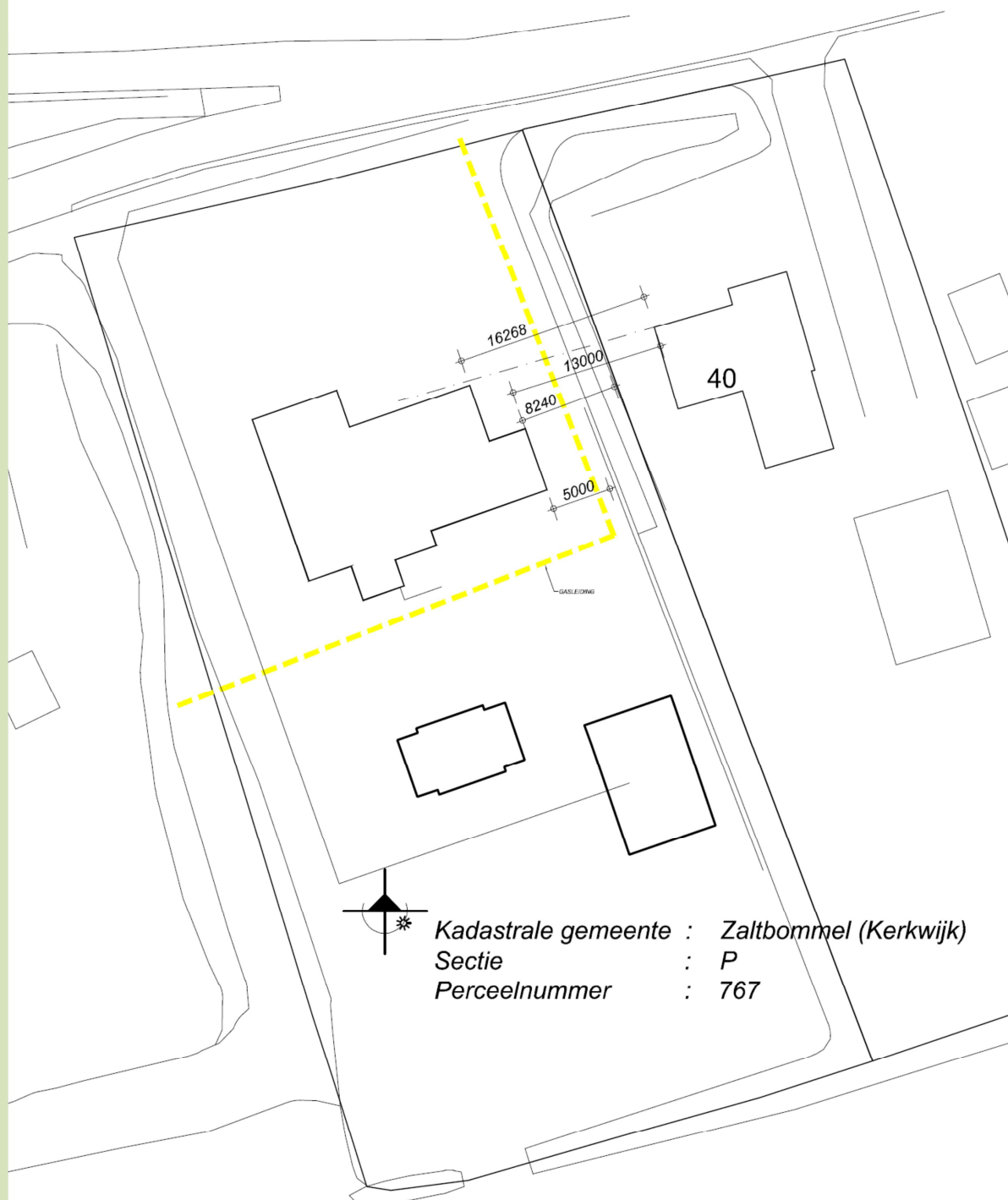
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen in één woongebouw op de percelen kadastraal als gemeente Kerkwijk, sectie P nummers 2091 en 2092. De percelen hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 3415 m² en zijn momenteel in gebruik als grasland. De percelen zijn in het verleden bebouwd geweest met een woning. Deze is in het verleden door een brand verloren gegaan.

Figuur 3.4 geeft een situatietekening van de percelen. Hierop is tevens met een gele stippellijn een gasleiding ingetekend.

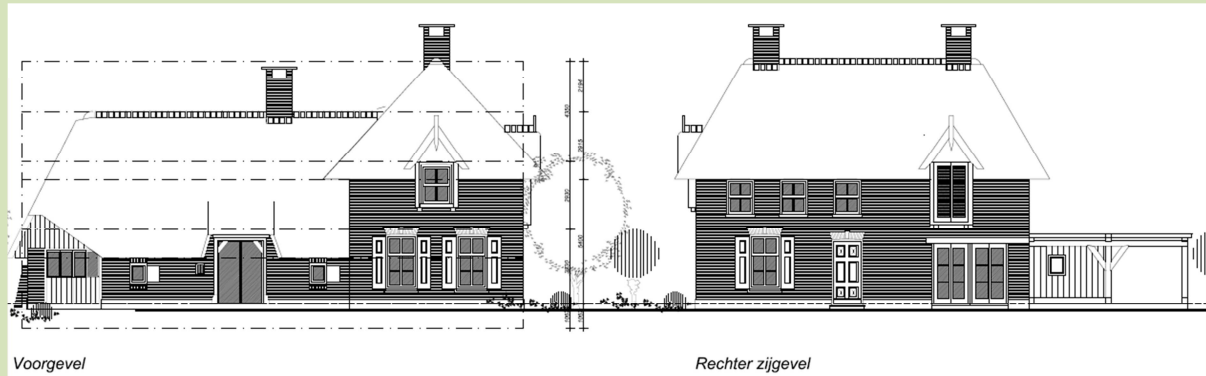
De nieuwe woningen dienen, gezien de historische situatie op de locatie, te voldoen aan een aantal voorwaarden om een goede aansluiting op de bestaande structuur te waarborgen.

Er is gekozen voor een kleinschalige ontwikkeling waarbij twee woningen worden gerealiseerd in één woongebouw. Het woongebouw heeft één voordeur, één hoofdvolume en één kap en oogt dan ook als één woning, passend bij het straatbeeld. Het woongebouw heeft een vorm van een typische T-boerderij, dwars geplaatst op de percelen. Dit geeft de mogelijkheid om het voor- en achterhuis beide een relatie met de straat en een besloten achtertuin te geven, zonder dat een geforceerde tweedeling in het terrein en de bouwmassa nodig is. Het woongebouw heeft een evenwichtige opzet, waarbij rekening is gehouden met de minimale afstand tot de weg en de westelijke en oostelijke perceelgrenzen. De bouwhoogte is daarnaast afgestemd op de dijkhoogte en de hoogte van de omliggende bebouwing. Een tekening van het hoofdgebouw staat ter verduidelijking hieronder weergegeven.

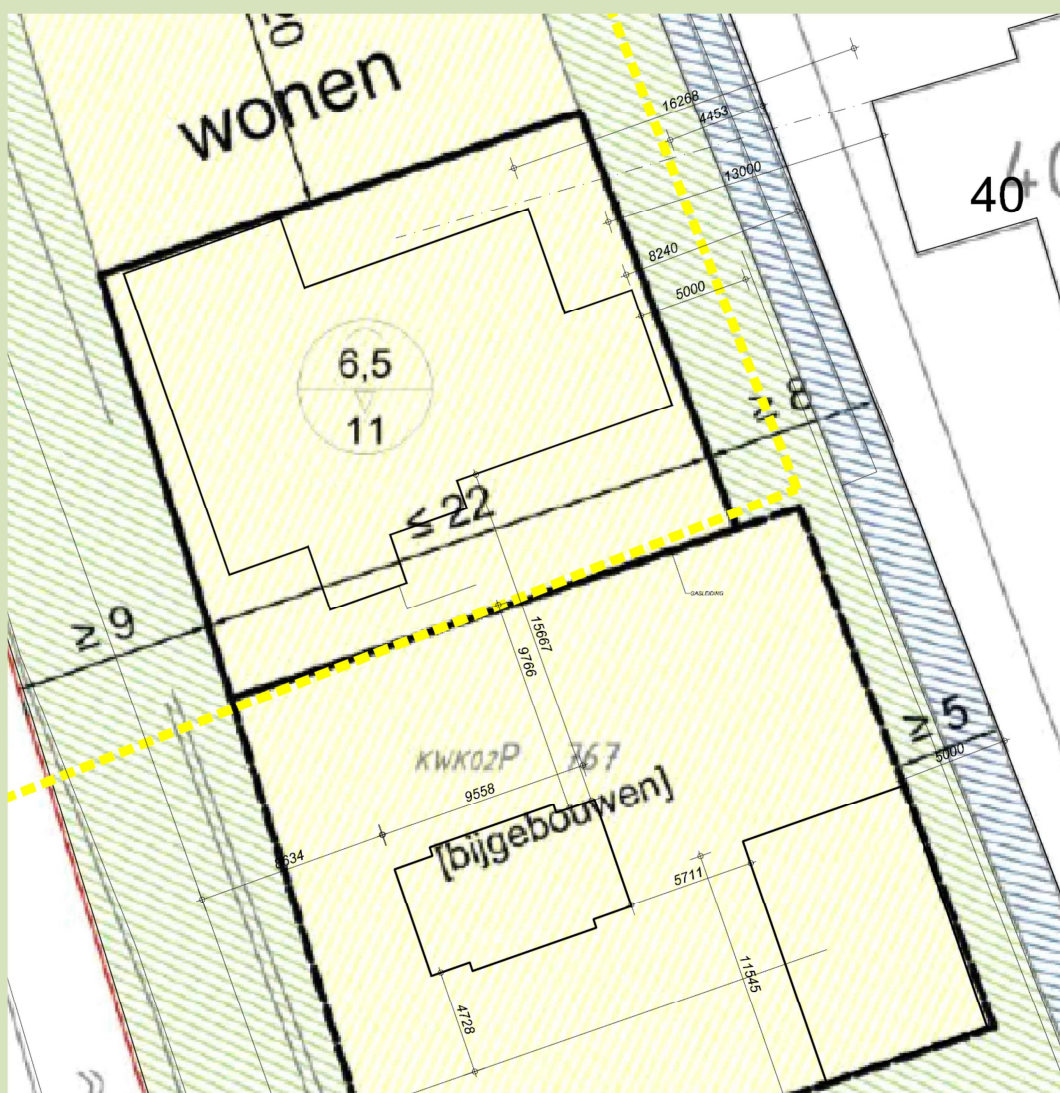
De landelijkheid van de locatie is behouden door de ruime opzet. De architectuur, detaillering en materialisering is eenvoudig gehouden en sluit aan op de maat, schaal en vormgeving van de omgeving. De extra parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.



Figuur 3.4 Situatietekening

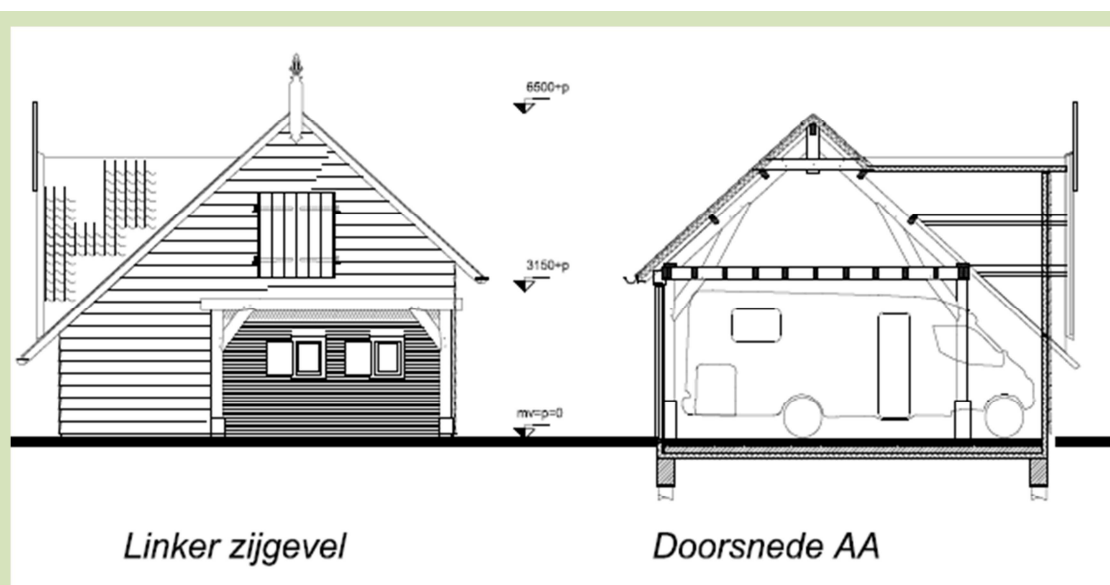


Figuur 3.5 Hoofdgebouw

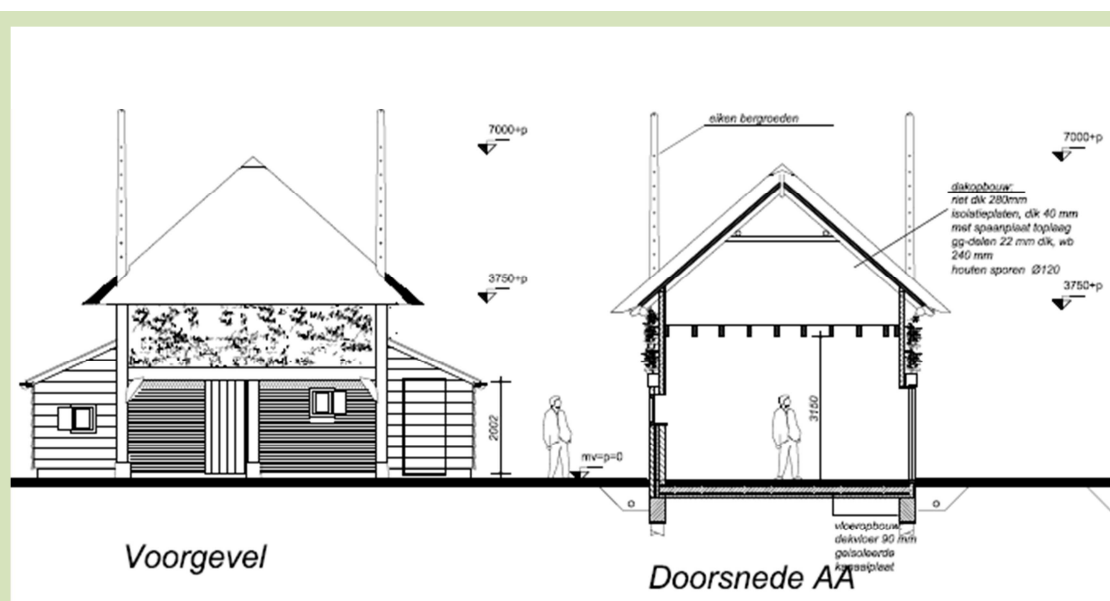


Figuur 3.6 Afstand tot de perceelsgrens

Bijgebouwen in de vorm van een kapberg en veldschuur worden gerealiseerd achter de woning. Voor de hoogte is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan buitengebied waarin een standaardhoogte is opgenomen van 6,50 meter. Vanwege de beperkte zichtbaarheid van het bouwdeel in kwestie en de afstemming met de burens is 7 meter (na 10% vrijstelling) goed te verantwoorden. De afstand van de bijgebouwen aan de oostzijde van het perceel is meer dan 5 meter, dit is te zien op de uitsnede in figuur 3.6.



Figuur 3.7 Bijgebouwen- veldschuur



Figuur 3.8 Bijgebouwen- kapberg

3.4 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt ingegaan op de aspecten parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De voorgenomen ontwikkeling maakt de functiewijziging naar 'Wonen' mogelijk. Dit levert een andere parkeer- en verkeerssituatie op.

3.4.1 Onderzoek

3.4.1.1 Verkeersbewegingen

De bouw van twee woningen in één woongebouw zal de huidige verkeersproductie toe laten nemen. Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de huidige intensiteit van de Beemstraat en andere nabijgelegen straten staan de extra verkeersbewegingen in relatie tot de huidige intensiteit.

3.4.1.2. Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor het project, moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de realisatie van twee woningen zijn vier parkeervoorzieningen nodig. Deze kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd.

4 Haalbaarheid

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

4.1.1.1 Wettelijk kader

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is geregeld in het Europese Verdrag van Valetta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd en op 1 september 2007 in de Wet op de archeologische monumentenzorg vertaald in nieuwe wetgeving. De wet regelt in aansluiting op het Europese verdrag de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, onder andere door inpassing van de belangen van archeologie in de ruimtelijke ordening.

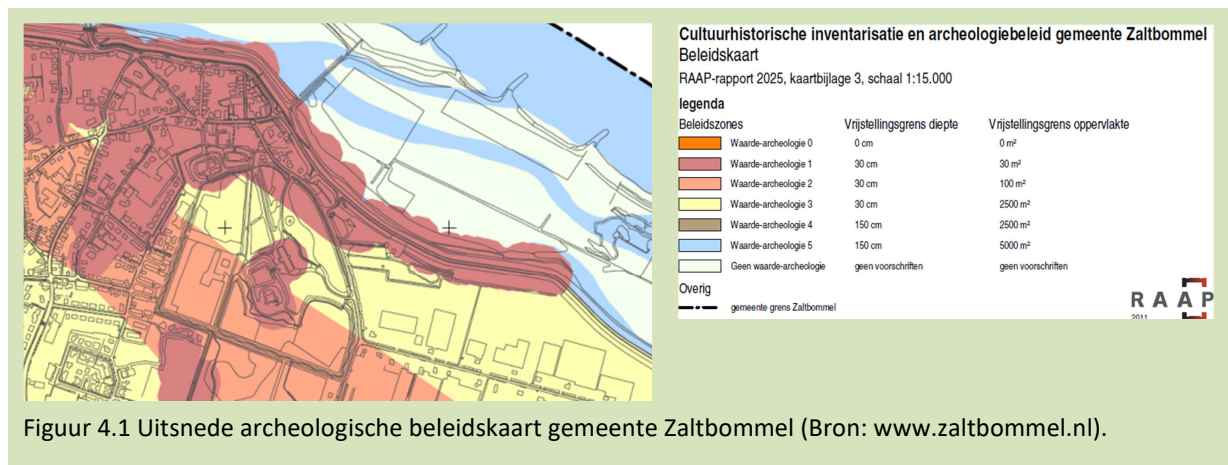
Monumentenwet

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

4.1.1.2 Onderzoek

Op de archeologische beleidskaart staat aangegeven waar en voor welke bodemverstoringen vrijstelling wordt verleend van archeologisch onderzoek. Daarvoor zijn negen categorieën archeologische waarden onderscheiden: Waarde-Archeologie 0 t/m 5 en geen Waarde-Archeologie. In de tabel is te zien welke vrijstelling per archeologische waarde geldt. De vrijstellingsgrenzen zijn uitgedrukt in een oppervlakte en een diepte. De onderzoeksplicht geldt wanneer zowel de diepte- als ook de oppervlaktemaat door bodemingrepen wordt overschreden.

Ter plaatse geldt de categorie Waarde-Archeologie 1. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en groter dan 30 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Zaltbommel (Bron: www.zaltbommel.nl).

Door Aeres Milieu is in september 2016 een archeologisch bureau en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied bestaat uit afzettingen van de Waal, gelegen op de restanten van de meandergordel van Gameren. In het noordelijk deel is er sprake van oeverafzettingen en in het zuiden van een verzande stroomgeul. Aangenomen kan worden dat ten tijde van en ruime tijd na de verlanding van de meandergordel het plangebied zeer nat is geweest. Als gevolg hiervan kan voor de periode tot en met de Romeinse tijd de archeologische verwachting als zeer laag worden beschouwd. De relatief dunne afzetting van de Waal stroomgordel doet vermoeden dat het plangebied vrij laat in het landschap heeft gelegen in de periode van de middeleeuwen. De kern van Gameren en de zone iets ten noordoosten van het plangebied zullen dan ook als gunstigere woongronden gezien zijn dan het plangebied zelf. De archeologische verwachting van de middeleeuwen en de nieuwe tijd is daarom laag.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. De gemeente Zaltbommel heeft als bevoegd gezag kennis genomen van de inhoud van het archeologisch vooronderzoek en kan hiermee instemmen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor deze de Gemeente Zaltbommel verplicht.

4.1.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vormt geen bedreiging voor het bodemarchief. Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

4.1.2 Cultuurhistorie

4.1.2.1 Wettelijk kader

Monumentenwet 1988 (1988)

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Gemeenten hebben vanuit de Monumentenwet 1988 de Verordening op de archeologische monumentenzorg (Monumentenverordening) en de Monumentencommissie als belangrijke instrumenten voor de bescherming van erfgoed.

Er worden in de Monumentenwet verschillende monumenten onderscheiden:

- rijks-, provinciaal of gemeentelijk gebouwd monument;
- beschermd stads- of dorpsgezicht;
- rijks-, provinciaal of gemeentelijk archeologisch monument.

Daarnaast zijn er werelderfgoederen. Deze monumenten komen op de Werelderfgoedlijst te staan.

Modernisering Monumentenzorg (2009)

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

4.1.2.2 Onderzoek

Het plangebied valt net buiten de begrenzing van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Gameren. De panden aan de Beemstraat: 26, 28, 48 en 88 zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

De ontwikkeling betreft twee nieuwe woningen in één woongebouw. Het woongebouw voegt zich natuurlijk in de historisch gegroeide dijk. Het woongebouw heeft namelijk een vorm van een typische T-boerderij en is dwars geplaatst op de percelen. Het woongebouw heeft een evenwichtige opzet, waarbij rekening is gehouden met de minimale afstand tot de weg en de westelijke en oostelijke perceelgrenzen. De bouwhoogte is daarnaast afgestemd op de dijkhoogte en de hoogte van de omliggende bebouwing. De landelijkheid van de locatie is behouden door de ruimte opzet. De architectuur, detaillering en materialisering is eenvoudig gehouden en sluit aan op de maat, schaal en vormgeving van de omgeving.

4.1.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en zich 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.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

4.1.5.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen die een hindercontour hebben. Het gaat om de volgende bedrijven:

Beemstraat 36, Glastuinbouw

Aan de Beemstraat 36 is een tuinderij met kassen aanwezig. Het betreft hier een bedrijf met SBI-code 011, 012, 013 en milieucategorie 2. Voor dit bedrijf moet een richtafstand van 10 meter voor geur, stof en gevaar en 30 meter voor geluid worden aangehouden. De afstand moet gemeten worden vanaf de grens van de inrichting tot aan de woning en/of het bouwvlak van de woning. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Beemstraat 36, gasreduceerstation

Aan de Beemstraat 36 is een gasreduceerstation gelegen. Dit valt onder SBI-code 35, D3 en is een categorie 1 inrichting. Hiervoor dient een richtafstand van 10 meter voor geluid en gevaar te worden aangehouden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Beemstraat 48, akkerbouwbedrijf

Aan de Beemstraat 48 is een akkerbouwbedrijf gelegen. Dit valt onder SBI-code 011, 012, 013 en betreft een milieucategorie 2 inrichting. Hiervoor dient een richtafstand van 10 meter voor gevaar, stof en geur en 30 meter voor geluid te worden aangehouden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

4.2.1.2 Conclusie

Er wordt voldaan aan alle richtafstanden. De nieuwe woningen worden op voldoende afstand gerealiseerd van de nabijgelegen bedrijven.

4.2.2 Geluid

4.2.2.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidsaspecten. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de

burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde neergelegd bij Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening- night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB).

Voor geluidgevoelige functies zoals woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer. Bij de bouw van de woning dient de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. Hierin staat geregeld dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan kan door bevoegd gezag (Burgemeester en wethouders) een hogere grenswaarde worden vastgesteld, voor woningen. In het buiten stedelijk gebied (buiten bebouwde kom) geldt een maximum te verlenen ontheffingwaarde Lden van 53 dB(A) (wgh art.83, lid 1).

4.2.2.2 Onderzoek

Er is sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object (woning) in de zin van de Wet geluidhinder. Er worden namelijk twee woningen gerealiseerd in één woongebouw. In september 2016 is daarom door NIPA Milieutechniek een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage). Uit het onderzoek kwam naar voren dat de nieuwe woningen relevante geluidbelasting ondervinden die wordt veroorzaakt op de gezonde Waalbandijk en Beemstraat. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen de wettelijke geluidbelasting ten hoogste 45 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g, Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in geen van de waarneempunten overschreden. Een aanvraag om een 'hogere waarde' is dan ook niet van toepassing. In het kader van de toetsing aan het bouwbesluit is ook de totale (gecumuleerde) geluidbelasting in de waarneempunten berekend voor de te realiseren woningen als gevolg van alle betrokken wegen. Deze gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB. De gecumuleerde geluidbelasting mag niet hoger zijn dan 53 dB om aan de eis van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met de berekende geluidbelastingen tot ten hoogste 50 dB wordt er dus voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

4.2.2.3 Conclusie

Het woon- en leefklimaat van de woningen is, met een geluidbelasting van 50 dB van voldoende kwaliteit.

4.2.3 Geur

4.2.3.1 Wettelijk kader

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelasting geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

De wet bevat normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Op grond van de Wgv gelden vaste afstanden van

veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (de extensieve veehouderijen). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt. Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De bedrijfswoning die tot de veehouderij zelf behoort wordt niet aangemerkt als geurgevoelig object.

Op basis van de wet kan de gemeente een geurverordening vaststellen, die tot doel heeft woningbouw in de dorpen veilig te stellen en de geurbelasting van de bestaande woongebieden niet of nauwelijks toe te laten nemen. Op basis van deze verordening kunnen de afstanden waarmee rekening moet worden gehouden worden beperkt.

Op 14 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een geurverordening vastgesteld, zoals bedoeld in de Wgv. De verordening is op 19 januari 2010 in werking getreden. Het gebied waarop dit artikel betrekking heeft betreft het gehele grondgebied van de gemeente Zaltbommel. In afwijking van de waarde (de afstand), genoemd in artikel 4, eerste lid onder a Wet geurhinder en veehouderij voor een geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom (100 meter) is als waarde (afstand) van toepassing 50 meter.

De maximaal toegestane geurbelasting ten gevolge van een intensieve veehouderij ter plaatse van geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging van het geurgevoelig object in een concentratie gebied of een niet concentratie gebied. De gemeente Zaltbommel is gelegen in een zogenaamd niet-concentratiegebied. Voor niet-concentratiegebieden geldt als standaard norm 2 OU/m³ voor locaties binnen de bebouwde kom en 8 OU/m³ voor locaties buiten de bebouwde kom. Indien de berekende geur belasting lager is dan de van toepassing zijnde norm, staat dit de realisatie van een nieuw geurgevoelig object niet in de weg.

4.2.3.2 Onderzoek

De geurhinder die feitelijk in een bepaald gebied op kan treden wordt bepaald door zowel de achtergrondbelasting als de voorgrondbelasting in dat gebied. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd.

Voorgrondbelasting

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen relevante veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij (melkveebedrijf) is gelegen op meer dan 500 meter. Op basis hiervan kan veilig worden overwogen dat geur geen belemmering vormt voor het plan.

4.2.3.3 Conclusie

De dichtstbijzijnde veehouderij (melkveebedrijf) is gelegen op meer dan 500 meter. Op basis hiervan kan veilig worden overwogen dat geur geen belemmering vormt voor het plan. Er wordt voldaan aan de vaste afstanden. Er kan worden gesteld dat ten aanzien van de realisatie van twee woningen in één woongebouw een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de nieuwe woningen.

4.2.4 Bodem

4.2.4.1 Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek en eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. Als uit historisch onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het de ruimtelijke onderbouwing vermeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming (Wbb). In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde “spoed- of risicolocaties”)).

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

4.2.4.2 Onderzoek

Een bodemonderzoek is benodigd, om aan te tonen dat er op het plangebied in het verleden geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd. Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland. Het plangebied is vroeger bebouwd geweest met een woning. Deze woning is in het verleden door een brand verloren gegaan.

Door Bakker milieuadviezen is in december 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. Uit het onderzoek is gebleken dat de toplaag zwakke bijmengingen met puin bevat. Ter plaatse van de afgebrande woning zijn matige bijmengingen met puin geconstateerd. Uit de resultaten van het onderzoek bleek dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik, lood en PAK. De geroerde ondergrond blijkt licht verhoogde gehalten aan lood, kwik, cadmium, zink en PAK te bevatten. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en tetrachlooretheen aangetoond. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte

materialen in de bodem aangetroffen. Er is echter geen asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd. De omgevingsdienst Rivierenland heeft geadviseerd om ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen een aanvullend asbest onderzoek uit te laten voeren.

Door Nipa Milieutechniek is dan ook in oktober 2016 een asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN 5707. Het plangebied is opgedeeld in twee ruimtelijke eenheden, de eerste ter plaatse van het voormalige bouwblok en directe omgeving ervan, en de tweede van het overige terrein. Per ruimtelijke eenheid zijn 5 sleuven gegraven van minimaal 2 m lang en 0,5 m breed. Uit het onderzoek blijkt de bodem wederom bijmengingen met diverse materialen te bevatten, zoals puin, baksteenresten, porselein en aardewerk. Verdachte onderdelen zijn geanalyseerd. Op basis van deze analyse blijkt dat ter plaatse van de eerste ruimtelijke eenheid, in sleuf 2, sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde 100 mg/kg d.s. In de overige 9 sleuven is geen asbest aangetroffen. De verontreiniging met asbest wordt in oostelijke richting afgeperkt door sleuven S1 en S3 en in zuidelijke richting door sleuf 9. De omvang van de verontreiniging wordt ingeschat op circa 220 m² of 110 m³. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

In opdracht van N. van Wijnen is door Strukton Milieutechniek op 6 december 2016 een nader onderzoek asbest in bodem uitgevoerd ter plaatse van Beemstraat te Gameren.

De sterke verontreiniging met asbest is niet terug gevonden. Ter plaatse van de sleuf 2 uit het voorgaande onderzoek is geen asbesthoudend plaatmateriaal meer aangetroffen. Enkel ter plaatse van sleuf 14 is nu een asbestgehalte van 9,9 mg/kg d.s. aangetoond.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de sterke verontreiniging in het voorgaand onderzoek zeer waarschijnlijk een puntverontreiniging betreft. Deze is veroorzaakt door enkele stukjes asbesthoudend plaatmateriaal. Met het verwijderen van deze stukken plaatmateriaal tijdens het bodemonderzoek is ook direct de verontreiniging verwijderd.

Met het onderzoek door Strukton Milieutechniek is aangetoond dat er geen sterke verontreiniging met asbest aanwezig is waardoor ook de, in voorgaand nader bodemonderzoek van NIPA bodemonderzoek B.V., aanbevolen sanering niet hoeft te worden uitgevoerd.

4.2.4.3 Conclusie

De geroerde ondergrond blijkt licht verhoogde gehalten aan lood, kwik, cadmium, zink en PAK te bevatten. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en tetrachlooretheen aangetoond.

Met het onderzoek door Strukton Milieutechniek is aangetoond dat er geen sterke verontreiniging met asbest aanwezig is waardoor ook de, in voorgaand nader bodemonderzoek van NIPA bodemonderzoek B.V., aanbevolen sanering niet hoeft te worden uitgevoerd.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke

stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risico aanvaarding.

4.2.5.2 Onderzoek

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

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor;
- binnen het invloedsgebied van buisleidingen.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de Waal bevindt bij een zwaar ongeval met toxische stoffen op deze transportroute(s). Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone. 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.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 30 juli 2015 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

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.

4.2.5.3 Conclusie

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. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma

Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.2.6.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt geen gebouw toegevoegd. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in deze ruimtelijke onderbouwing is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} (zeer fijnstof) van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de Atlas Leefomgeving - Luchtkwaliteit. De concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied betreffen respectievelijk: 23,12 µg/m³, 13,37 µg/m³ en 14,3 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt hiermee dus niet overschreden.

4.2.6.3 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan

ook niet nodig. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.2.7 Vormvrije mer-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r.

Onderzoek en conclusie

Op dit moment worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die mer-plichtig zijn. De woningbouwontwikkeling wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De in dit uitwerkingsplan besloten ontwikkeling wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Ondanks dat het project onder de richtwaarden zit, moet worden nagegaan of er toch aanleiding bestaat voor een m.e.r.-beoordeling. Dit vloeit voort uit het gewijzigde Besluit m.e.r. die per 1 april 2011 in werking is getreden. Deze herziening was onder meer nodig om uitvoering te geven aan een uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Volgens deze uitspraak dient een activiteit niet enkel te worden getoetst aan de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., maar moet ook acht worden geslagen op andere factoren als bedoeld in Bijlage III van richtlijn 85/337/EEG die aanleiding kunnen geven tot het doorlopen van een milieueffectrapportage.

Omdat het project onder de richtwaarden van de D-lijst valt kan worden volstaan met een procedureel eenvoudige m.e.r.-beoordeling die volledig opgaat in de omgevingsvergunningprocedure. De beoordeling vindt plaats op bovengenoemde richtlijn. De criteria uit deze richtlijn zijn:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van het project

De voorgenomen activiteit betreft de realisatie van twee woningen in één woongebouw. Een uitgebreide beschrijving van het project en de stedenbouwkundig opzet is opgenomen in hoofdstuk 2.

Plaats van het project

Het plangebied betreft twee percelen aan de Beemstraat, tussen 38 en 40 in, kadastraal bekend onder gemeente Kerkwijk, sectie P nummers 2091 en 2092. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3415 m². Een volledige uitgebreide beschrijving van de plaats van het project is opgenomen in hoofdstuk 2.

Kenmerken van mogelijke effecten

Ten aanzien van bodemkwaliteit, geurhinder, geluid, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, spuitzone boomgaarden, archeologie, cultuurhistorie, water, flora en fauna en verkeer en parkeren heeft de voorgenomen activiteit geen effecten van betekenis voor de locatie en de omgeving.

Ruimtelijke visuele effecten

De voorgenomen activiteit heeft invloed op de ruimtelijk-visuele effecten voor het landschap binnen het plangebied en de nabije omgeving, omdat er twee woningen in één woongebouw worden gebouwd. Ten aanzien van het landschapsbeeld in groter verband geeft de voorgenomen activiteit geen spanning met landschapswaarden.

Mobiliteit

De toenemende verkeersdruk is in verhouding met de intensiteit op de omliggende wegen en de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

(grond)water

Er is sprake van een toename van het verharde oppervlak. De ontwikkeling is kleinschalig en de toename van het verharde oppervlak is kleiner dan 1500 m². Dit betekent dat er niet gecompenseerd hoeft te worden.

Effecten op beschermde flora en fauna

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde soorten flora en fauna te doden, verstoren of verontrusten. Flora- en faunasoorten kunnen gevoelig zijn voor bepaalde milieu-invloeden zoals verzuring, vermesting, trilling, optische verstoring enzovoorts. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft geen effect op planten en dieren buiten het plangebied. De activiteit heeft geen effect op kwaliteit en kwantiteit van grond- en oppervlaktewater, geen emissie van milieuverontreinigende stoffen, geen licht- en geluidsverontreiniging, verdrogend effect of anderszins een negatieve invloed. Er hoeft geen natuurbeschermingswet aangevraagd te worden.

Conclusie

Op basis hiervan, en op basis van de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

4.3 Flora en Fauna

4.3.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet.

De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen vervallen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten.

Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten

4.3.2 Onderzoek

4.3.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op de afstand tot Natura 2000 gebieden zijn effecten als gevolg van externe werking uitgesloten. Het plangebied ligt daarnaast buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

4.3.2.2 Soortenbescherming

De omgevingsvergunning is een besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Flora- en faunawet (Ffw) niet optreden. Het verwijderen van opgaand groen, de grondwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen in één woongebouw, waarbij grond- en bouwwerkzaamheden worden verricht. Door Blom Ecologie is daarom in augustus 2016 een onderzoek uitgevoerd ter behoeve van de aanwezige flora en fauna. Uit het onderzoek kwam naar voren dat in het plangebied, of de directe omgeving daarvan, beschermde diersoorten van de Flora-en Fauna wet voorkomen. Het plangebied heeft echter geen essentiële betekenis voor de beschermde soorten. De sloten rondom de planlocatie zijn geschikt leefgebied voor kleine modderkruiper. Jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht. Algemeen voorkomende vogelsoorten broeden aannemelijk in de vegetatie en sloten.

De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens kleine modderkruiper, mogelijk slechts tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Potentiele nestlocaties en/of verblijfplaatsen van beschermde soorten worden niet verwacht. Voor de kleine modderkruiper, een zwaarder beschermde soort, geldt momenteel een ontheffingsplicht ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling. Onder de Wet natuurbescherming is de kleine modderkruiper niet langer beschermd. Na 1 januari 2017 dient er voor deze soorten enkel rekening gehouden te worden in het kader van de algemene zorgplicht, een ontheffing is dan niet meer van toepassing.

De steenuilenwerkgroep heeft in het kader van de planontwikkeling aangegeven dat het gebied niet een bijzondere waarde als foerageergebied voor steenuil heeft, er zijn voldoende alternatieven in de directe omgeving aanwezig.

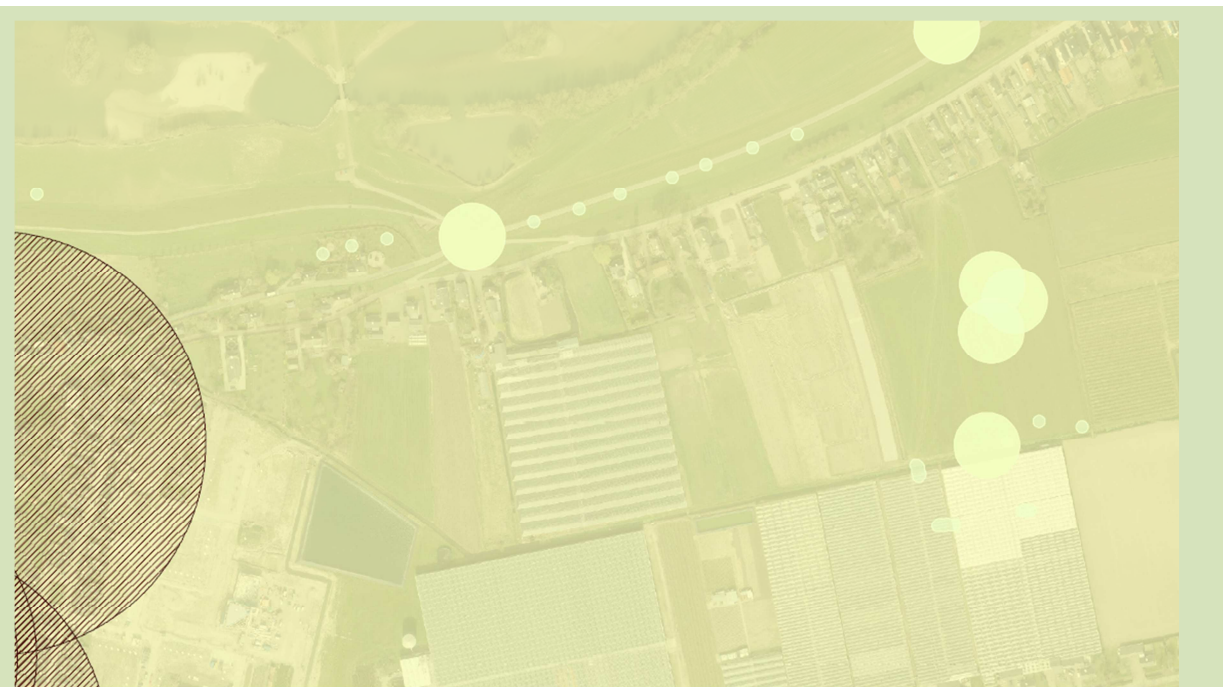
Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna, waarbij alle vegetatie of bodemmateriaal gefaseerd wordt verwijderd, de gelegenheid wordt gegeven aan dieren om te vluchten en buiten de kwetsbare periode van broedvogels wordt gewerkt.

4.3.2.3 Conclusie

De werkzaamheden leiden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) hoeft niet aangevraagd te worden. De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op de afstand tot Natura 2000 gebieden zijn effecten als gevolg van externe werking uitgesloten. Het aspect Flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Niet-gesprongen explosieven

De percelen liggen volgens de Explosievenkanskaart Bommelerwaard (2016) in 'verdacht' gebied (zie uitsnede op de volgende pagina). Dat betekent dat er een mogelijke aanwezigheid van niet gesprengen explosieven in het gebied aanwezig is. Voor de locatie gaat het om 'verdacht op geschutsamunitie (verschoten)'.



Figuur 4.2 Explosievenkanskaart

Langs de Waalbanddijk bevonden zich wapenopstellingen en een geschutsopstelling. De voorgenomen werkzaamheden vinden echter plaats, in naoorlogs vergraven of verstoorde grond. Op de percelen bevond zich ten tijde van de 2e WO een woning die later gesloopt is. Het is daarom redelijkerwijs aan te nemen dat CE toen al zijn opgemerkt dan wel weggenomen. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek naar explosieven uit te voeren. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.

4.5 Water en riolering

4.5.1 Wettelijk kader

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Water- en rioleringsplan Bommelerwaard

In 2012 heeft de raad het Water en Rioleringsplan Bommelerwaard 2012-2016 (WRP) vastgesteld. In het plan, samen opgesteld met de gemeente Maasdriel en het Waterschap Rivierenland, zijn Waterplan uit 2006 en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2006-2010 geactualiseerd en samengevoegd. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de wijze waarop de gemeentelijke watertaken worden ingevuld met een onderbouwing van de daarbij benodigde middelen. In het plan staat het beleid voor de inzameling, het transport en de (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater binnen de Bommelerwaard voor de periode 2012-2016. Het nieuwe Water- en rioleringsplan 2017-2021 heeft onlangs ter inzage gelegen. Nieuw in dit Water- en Rioleringsplan is een gezamenlijk uitvoeringsplan.

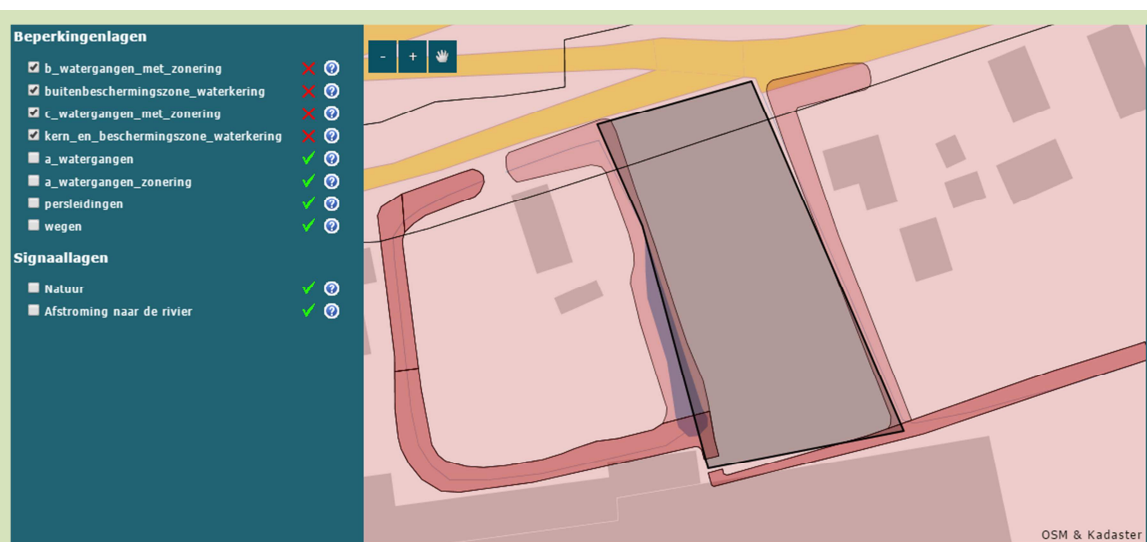
Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benut is bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.5.2. Onderzoek

4.5.2.1 Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland. Het plangebied grenst aan de oostelijk en westelijke zijde aan c-watergangen en aan de zuidzijde aan een b-watergang. Het plangebied ligt verder deels in de kernzone en geheel in de buitenbeschermingszone van de dijk. Daarbij is het gebied relatief kwelgevoelig.



Figuur 4.3 Watertoets (bron: www.dewatertoets.nl)

Waterkering

Het waterschap kent primaire keringen (deze liggen voornamelijk langs de grote rivieren) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig.

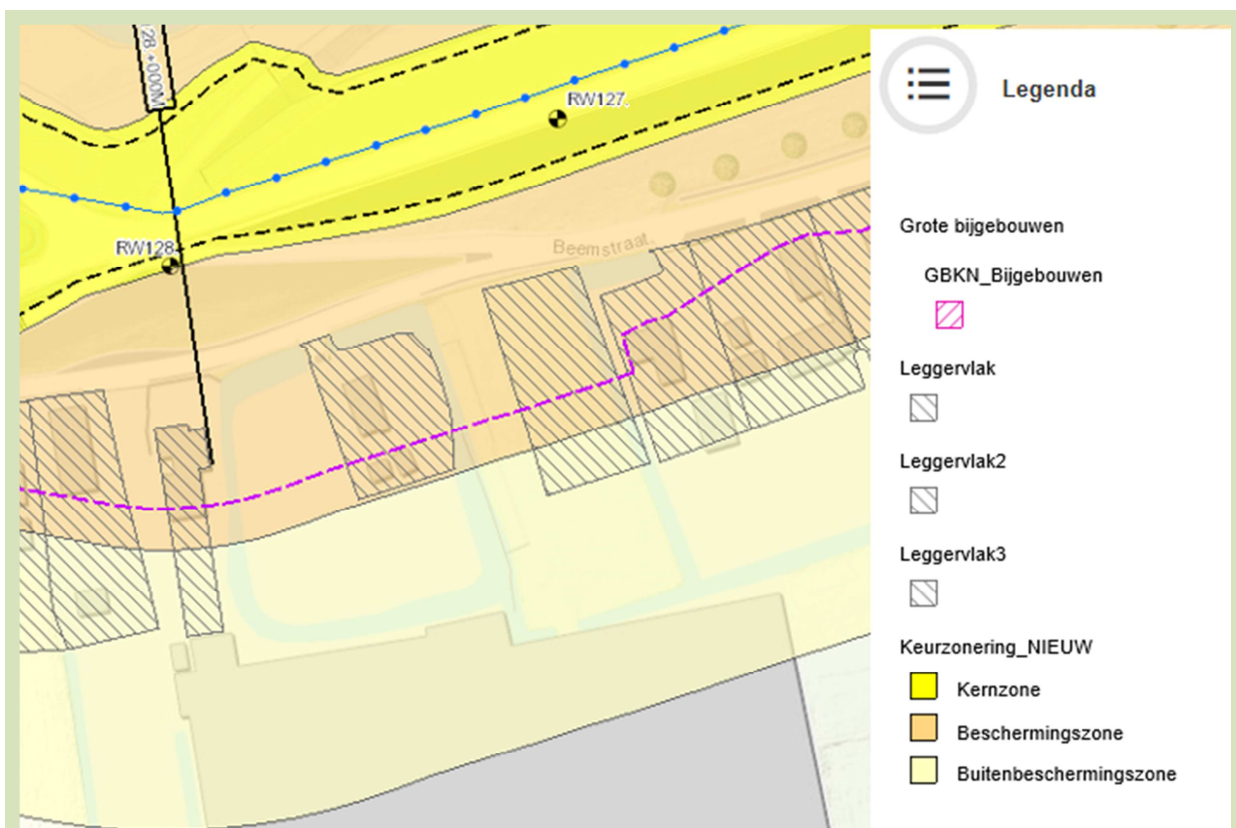
Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Er gelden restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. De kern- en beschermingszone vormen samen de waterkering, daarnaast wordt bij primaire waterkeringen ook een buitenbeschermingszone onderscheiden. Ook hierop is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing.

Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige waterkeringen is het van belang dat een eventueel toekomstig hoger beschermingsniveau kan worden gerealiseerd ofwel niet wordt gefrustreerd. Het waterschap wil de ruimte behouden om de waterkering in de toekomst te versterken. Dat wordt bereikt door te voorkomen dat er wordt gebouwd in een bepaalde zone aan weerszijden van de waterkering. Dit noemt men het profiel van vrije ruimte. Het bouwplan maakt een woning mogelijk buiten het profiel van vrije ruimte.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkeringen.

De primaire waterkering kent een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

Een vergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterstaatkundige en waterkerende functies niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiertoe moet schriftelijk advies worden ingewonnen bij de beheerders van de waterkering en rivier.



Figuur 4.4 Legger waterkeringen (bron: www.waterschaprivierenland.nl)

Grondwater

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseert het waterschap om nader onderzoek te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimtelooos bouwen.

De bodem in het plangebied bestaat uit lichte klei met homogeen profiel. In het plangebied is grondwatertrap VII aanwezig. Grondwaterstand VII heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen 80 en 140 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 cm beneden maaiveld.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het riolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

4.5.2.2 Toekomstige situatie

Waterberging

De voorgenomen ontwikkeling heeft invloed op de waterhuishouding. Er is namelijk sprake van een toename van het verharde oppervlak. De ontwikkeling is kleinschalig en de toename van het verharde oppervlak is kleiner dan 500 m². Dit betekent dat er niet gecompenseerd hoeft te worden.

Riolering

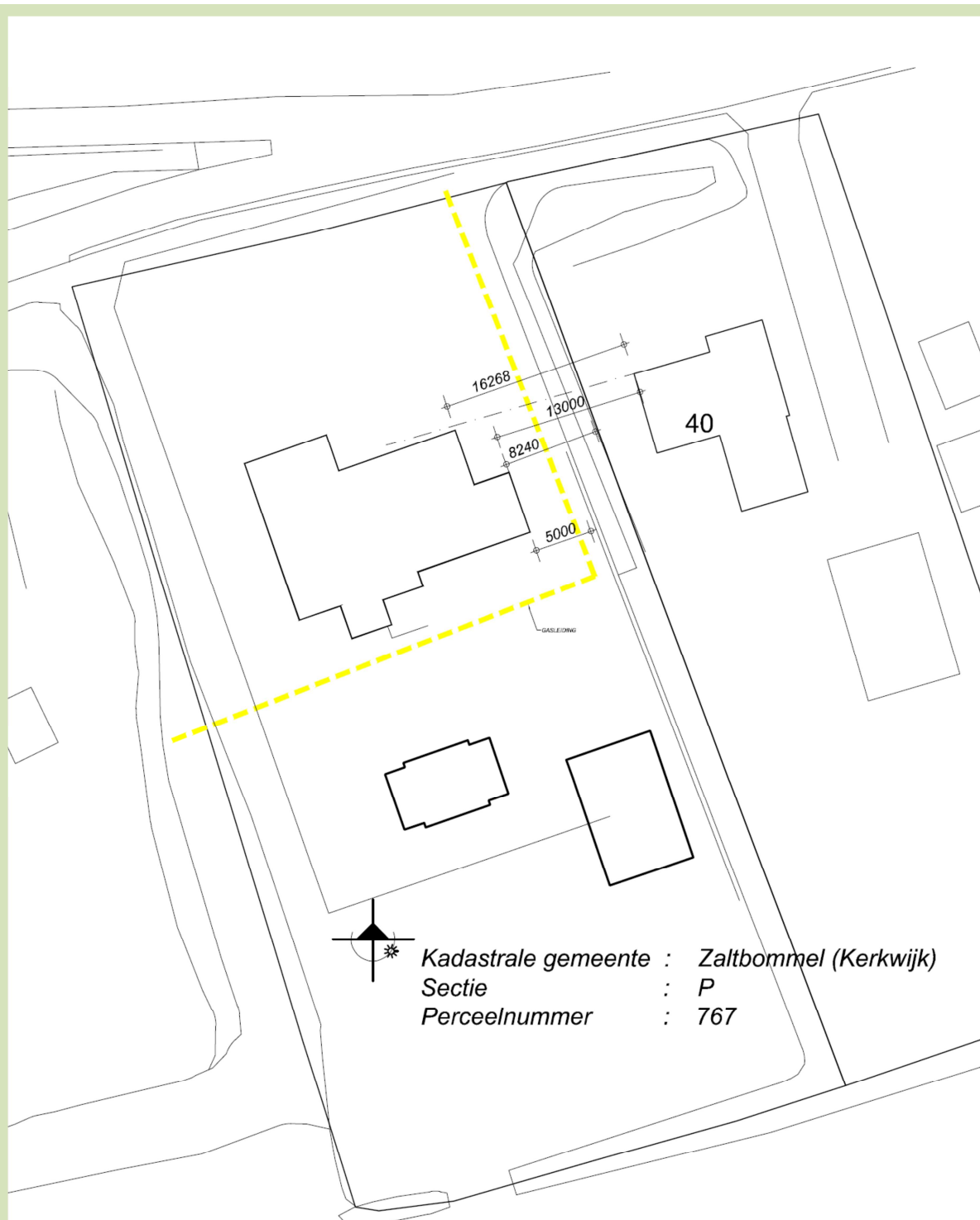
De nieuwe woningen kunnen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel conform de dan geldende verordening op de heffing en invordering van rioolaansluitrechten.

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Waterkering

In de leggers staat een bouwgrens in dijkvakken die piping-gevoelig zijn. Dit betekent dat in principe niet gebouwd mag worden tussen de bouwgrens en de dijk. Wel houdt het waterschap rekening met bestaande bouwrechten. Deze zijn aangegeven met leggervlakken. Binnen deze vlakken mag onder voorwaarden gebouwd worden. Bestaande bouwrechten worden dus gerespecteerd, maar voorkomen wordt dat er nieuwe bouwrechten vastgelegd worden in deze zone.

Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen een leggervlak, zie figuur 4.5 voor het bouwplan.



Figuur 4.5 Situatietekening

4.5.2.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Ook de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd, valt daaronder. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. 5.1.1 beoordeling.

5.1.1 Beoordeling

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een 'aangewezen bouwplan'. Er is reden voor de gemeenteraad om een exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan. Voor de omgevingsvergunning is afgezien van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een planschade overeenkomst af, waarin tevens de verantwoordelijkheid voor eventuele planschadekosten wordt vastgelegd.

5.1.2 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

5.1 Maatschappelijk

Voor het vaststellen van onderhavige omgevingsvergunning wordt op grond van artikel 3.10 Wabo de uitgebreide procedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorlopen. Het ontwerp van deze omgevingsvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen. In het kader van het vooroverleg wordt kennisgeving gedaan verschillende belanghebbende organisaties en overheden betreffende de ter inzage legging van het ontwerp. Er zijn geen reacties ingediend.