

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | *voor de planologische inpassing van een grondgebonden eengezinswoning*
- | *aan de Oudenhof tegenover de nummers 1 en 3 te Gameren*



April 2023

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het planologisch mogelijk maken van een grondgebonden eengezinswoning aan de Oudenhof tegenover de nummers 1 en 3, te Gameren.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: Eigenaar</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 26 april 2023</i>
<i>Plannaam</i>	<i>: Gameren, Oudenhof tegenover de nummers 1 en 3</i>
<i>IMRO-nummer</i>	<i>: NL.IMRO.....</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 2022323/1</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	OMSCHRIJVING AANLEIDING	5
1.2	OMSCHRIJVING PLANGRENS / LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	5
2	BELEIDSKADER.....	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie	7
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	7
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	8
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.2.1	Omgevingsvisie Gelderland.....	10
2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	12
2.3	REGIONAAL BELEID.....	13
2.3.1	Regionale Woonagenda	13
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	14
2.4.1	Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020.....	14
2.4.2	Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw	15
2.4.3	Parkeernota Zaltbommel 2018.....	16
2.4.4	Overig gemeentelijk beleid	17
3	RUIMTELIJKE INPASSING	18
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	18
3.2	UITGANGSPUNTEN (STEDENBOUW EN LANDSCHAP)	20
3.3	NIEUWE SITUATIE	21
4	HAALBAARHEID	26
4.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	26
4.1.1	Archeologie	26
4.1.2	Cultuurhistorie	28
4.2	MILIEU.....	28
4.2.1	Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.2.2	Geluid verkeer	30
4.2.3	Bodem	30
4.3	EXTERNE VEILIGHEID	31
4.4	LUCHTKWALITEIT	33
4.5	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	35
4.6	WET NATUURBESCHERMING	36
4.7	NIET-GESPRONGEN CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN	38
4.8	WATER EN RIOLERING.....	39
4.8.1	Water.....	39

4.8.2	Watertoets	40
4.9	LEIDINGEN.....	42
5	EINDCONCLUSIE.....	44
6	UITVOERBAARHEID.....	45
6.1	ECONOMISCH.....	45
6.2	MAATSCHAPPELIJK.....	45

1. INLEIDING

1.1 Omschrijving aanleiding

De eigenaar van een perceel aan de Oudenhof, tegenover de nummers 1 en 3, te Gameren wil een grondgebonden eengezinswoning bouwen. Op het betreffende perceel is geen bebouwing aanwezig dan een enkel schuurtje / overkapping. Die bebouwing zal worden gesloopt.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Oudenhof te Gameren. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie P, nummer 1899 en 1900, en heeft een omvang van ongeveer 1.345 m².



Fig. 1.1 Afbeelding plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Schoolstraat – Oost'. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming *Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden*. Binnen deze bestemming is het bouwen van een woning niet toegestaan.

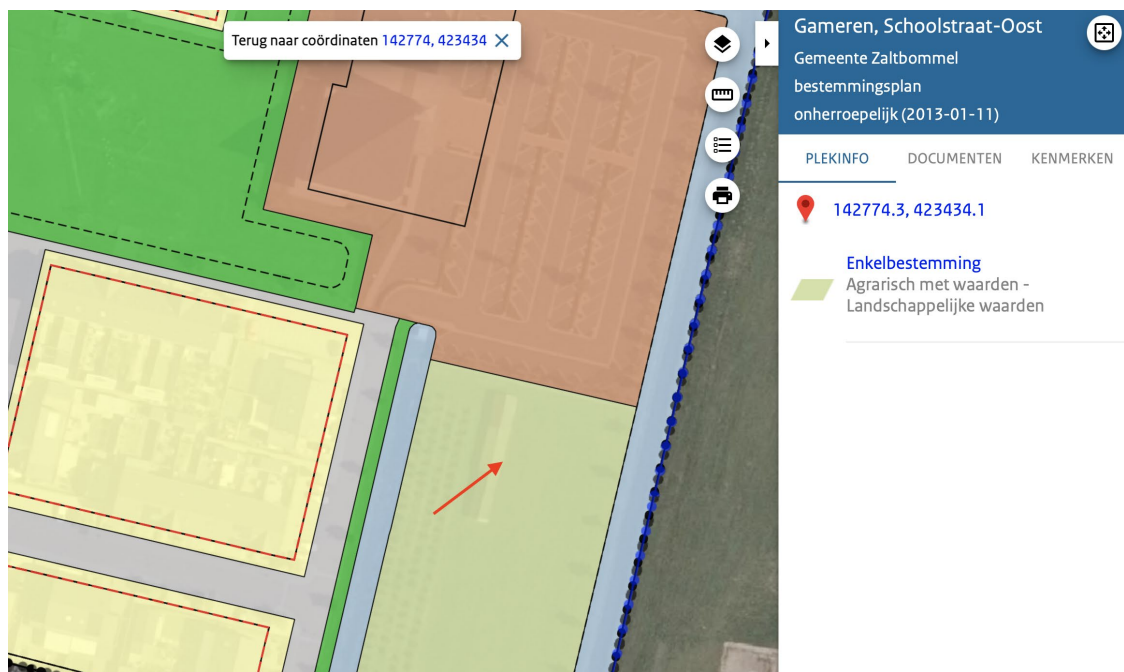


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Schoolstraat - Oost

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

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

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van dit plan aan de Oudenhof te Gameren zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met

de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is het betreffende artikel (3.1.6 Bro) aangepast: hiermee zijn de vereisten aan de ladderonderbouwing ten aanzien van ontwikkelingen in het bestaande stedelijk gebied minder stringent geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

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

Planspecifiek

Bij de toepassing van voornoemd artikel dient allereerst de vraag te worden beantwoord of voor de locatie aan de Oudenhof te Gameren daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Nu hier sprake is van een toevoeging van 1 woning, wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de juridische kaders die nodig zijn voor het beleidsmatig borgen van het ruimtelijk rijksbeleid. Het Rijk heeft het Barro

vastgesteld op 22 augustus 2011. De meest recente wijziging heeft op 18 mei 2016 plaatsgevonden. Het Rijk heeft in het Barro opgenomen:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Kustfundament
3. Grote Rivieren
4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie
6. Erfgoederen van uitzonderlijke waarde
7. Rijksvaarwegen
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
9. Natuurnetwerk Nederland
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
11. IJsselmeergebied
12. Elektriciteitsvoorziening
13. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Voor de gemeente Zaltbommel is binnen het Barro het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn is van toepassing op onder andere het stroomgebied van de Waal. In de Beleidslijn wordt een onderscheid gemaakt in een stroomvoerend regime en een bergend regime.

Een stroomvoerend regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld waterstaatkundige werken, de uitbreiding van steenfabrieken en de realisatie van natuur. Niet-riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling en de realisatie van niet-watergebonden bedrijventerreinen. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van een groot openbaar belang en de activiteit niet buiten het rivierbed gerealiseerd kan worden, een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijvigheid, functieverandering binnen bestaande bebouwing en per saldo meer ruimte voor de rivier. Binnen de gemeente Zaltbommel vallen het Munnikenland (inclusief Slot Loevestein) ten westen van de Nieuwe Dijk, de Waal en de uiterwaarden langs de Waal onder het stroomvoerend regime.

Een bergend regime geldt voor delen van het rivierbed waar alle activiteiten zijn toegestaan als voldaan wordt aan de gestelde rivierkundige voorwaarden. De Afgedamde Maas inclusief uiterwaarden en het buitendijks gelegen deel van Eiland Nederhemert vallen onder het bergend regime.

Ten westen van de kern Brakel is een ruimtelijke reservering opgenomen. Deze reservering heeft als doel te zorgen dat op deze locatie in de toekomst rivierverruimende maatregelen mogelijk te maken. In dit gebied moeten nieuwe grootschalige en kapitaalintensieve

ontwikkelingen afgestemd worden op de toekomstige rivierverruimingsmaatregelen. Het bestaand gebruik mag worden voortgezet. De reservering bij Brakel is bedoeld om de toekomst een dijkteruglegging mogelijk te maken.

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het initiatief niet ligt:

- binnen de gronden waarop het regime van de beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is en/of
- binnen de ruimtelijke reservering ten westen van de kern Brakel

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en

opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker. De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnutten de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvast waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden.

Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Met dit plan worden 1 woning toegevoegd op een onbebouwde locatie binnen de bebouwde kom van Gameren. Hiermee wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de bestaande bebouwde woonomgeving.

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Vanaf 1 februari 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. 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.

Conclusie

De Omgevingsverordening bevat geen specifieke bepalingen die een belemmering vormen voor de realisatie van de betreffende woning.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda

Inmiddels is er een Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030. Deze woonagenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland. In deze samenwerkingsagenda zijn (woningbouw)afspraken tussen de gemeenten in de Regio Rivierenland onderling én tussen de regio en de provincie Gelderland vastgelegd. Hiermee vormt de regionale woonagenda een belangrijk kader voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in de regio. Daarnaast bevat de agenda een thematische uitwerking van enkele (regionale) samenwerkingsprojecten.

Nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de visie en ambities van gemeenten en daarom aansluiten bij hun lokale behoefte. Zo zal de vergrijzing ook de komende jaren nog een belangrijk thema blijven in de regio. Daarnaast streven gemeenten ernaar om ook voor jongeren en (jonge) gezinnen voldoende passende woningen en woonmilieus te realiseren en deels ook ruimte te bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten Rivierenland.

Deze twee ambities zijn gekoppeld aan de sterke kernbinding en een bestaande woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit grotere grondgebonden woningen in de (kleinere) kernen.

De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans krijgen. Een combinatie van beide strategieën wordt in de regionale woonagenda het meest kansrijk geacht.

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant	Basis variant + inloop woningtekort		Onder	Boven
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
Rivierenland	7.900	12.400	10.400	7.900	12.550

Fig. 2.1 Regionaal woningbouwprogramma 2020 – 2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose.

Planspecifiek

Voor Zaltbommel refereert de regionale woonagenda aan de gunstige ligging langs de A2-corridor en aan de druk vanuit Den Bosch en omgeving. De prognosemodellen weerspiegelen

deze druk weliswaar, maar de gemeente denkt de komende jaren zowel regionaal als bovenregionaal nog een extra bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave.

Om de woningprogrammering wendbaarder te maken is ervoor gekozen om het werken met een bandbreedte. Voor de periode 2020-2030 is de onderkant van de bandbreedte van het regionaal woningbouwprogramma gebaseerd op de Primos basis prognose 2020. Voor de bovenkant van de bandbreedte geldt diezelfde prognose, maar wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. De onderkant van de bandbreedte wordt gekwalificeerd als het minimaal benodigd aantal nieuwbouwwoningen om de druk op woningmarkt, ook in tijden van economische tegenspoed, niet verder te laten oplopen.

Uit bovenstaande tabel (fig. 2.1) blijkt dat voor Zaltbommel wordt uitgegaan van een bandbreedte van 900 tot 1.450 woningen (over de periode 2020 – 2030). De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente. Daarbij wordt een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen geconstateerd. Tegelijkertijd raken de plekken waar nog woningen kunnen worden gebouwd uitgeput. Samen met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt om nieuwe planruimte te vinden en te benutten om daar een goede mix van woningen te realiseren. Dat betekent voldoende huisvestingsruimte voor diverse doelgroepen met focus op starters en senioren.

Met onderhavige plan wordt voorzien in het realiseren 1 vrijstaande woning. Daarmee wordt indirect (en eveneens in bescheiden mate) indirect voorzien in de behoefte aan goedkopere woningen, namelijk doordat hierdoor doorstroming kan plaatsvinden.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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.

Planspecifiek

Het initiatief heft betrekking op het thema 'passende woningvoorraad'. In de woonvisie is binnen dit thema aangegeven dat voor de kleine kernen kleinschalig gebouwd moet worden voor de lokale vraag, waarbij particulier initiatief het uitgangspunt is.

Conclusie

Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat sprake is van een kleinschalig particulier initiatief, dat voorziet in de lokale vraag.

2.4.2 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.

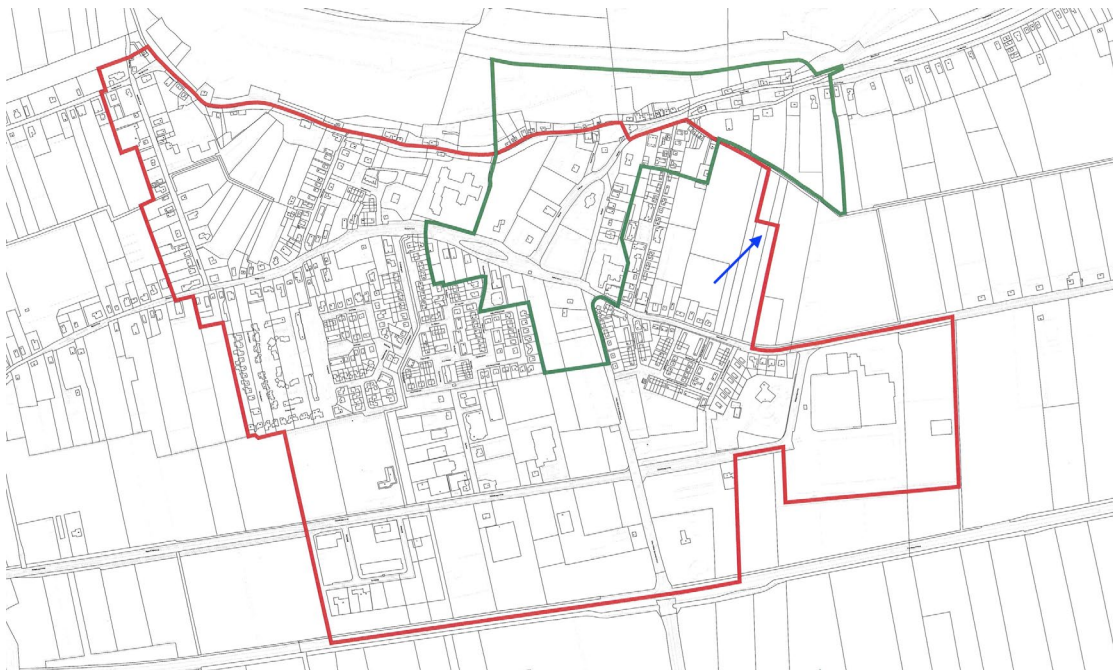


Fig. 2.1 Bebouwingscontour Gameren (projectlocatie: zie blauwe pijl)

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.

Planspecifiek

Het initiatief valt binnen de contour van de kern Gameren. Het betreft een particulier initiatief, want initiatiefnemer is een particulier.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader, omdat aan de criteria van het IPW-beleid wordt voldaan.

2.4.3 Parkeernota Zaltbommel 2018

Voor wat betreft het aantal vereiste parkeerplaatsen dient getoetst te worden aan de Parkeernota Zaltbommel 2018. Het doel van de parkeernota is tweeledig:

- Het voldoende faciliteren van parkeren bij ontwikkelingen om daarmee zowel op het terrein van de ontwikkeling zelf als in de directe omgeving een zo goed mogelijke parkeersituatie te waarborgen;
- Inzicht geven in de eisen en parkeernormen die gehanteerd worden bij de beoordeling van plannen.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

2.4.4 Overig gemeentelijk beleid

De gemeente Zaltbommel beschikt verder over het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021 (vastgesteld op 20 april 2017), de Visie Externe Veiligheid (vastgesteld op 28 november 2013) en de Geurverordening (vastgesteld op 14 januari 2010, wijziging 13 september 2012). Indien van toepassing wordt op deze beleidskaders nader ingegaan in hoofdstuk 4: Haalbaarheid.

3 Ruimtelijke inpassing

In dit hoofdstuk wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van de ruimtelijke inpassing van het nieuwbouwplan aan de Oudenhof te Gameren.

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Het initiatief ligt in de kern Gameren.

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 mede bepaald 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 lagergelegen 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.

Ligging plangebied

Het perceel van de projectlocatie heeft een breedte van circa 28 meter en een diepte van circa 48 meter. Het betreft hier een ruime kavel.

Het plangebied is gelegen aan de Oudenhof te Gameren (tegenover de nummers 1 en 3). Deze straat bevindt zich aan de rand van de kern van Gameren in het grensgebied tussen bebouwing en het landelijk gebied. De Oudenhof ligt in het verlengde van de Bulkenlaan. Aan de westzijde bevindt zich de bebouwing van de woonwijk 'Schoolstraat – Oost'. Aan de noordzijde grenst

het gebied aan het gebouw van de Hersteld hervormde kerk van Gameren. Aan de oostzijde grens het projectgebied aan het agrarisch gebied met ook glastuinbouw. Op circa 80 meter afstand is een glastuinbouwbedrijf gevestigd.

De woningen in de directe omgeving bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met kap. Voor deze woningen geldt dat de goot- en nokhoogte maximaal 6, en 11 meter bedraagt.

De woning op de hoek van de Ouwelsestraat en de Oudenhof bestaat uit één bouwlaag met een kap



Fig. 3.1 Entree Oudenhof, vanaf de Ouwelsestraat



Fig. 3.2 Woningen Schoolstraat-Oost, tegenover projectlocatie (de schuurtjes worden verwijderd)



Fig. 3.3 Projectlocatie

3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

Het initiatief dient bij de verdere uitwerking aan de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden te voldoen.

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa</i> - Afstand van de voorgevel tot de as van de weg 15 m - Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen tenminste 3 m - Oriëntatie bouwmassa parallel aan of haaks op de Bulkenlaan <i>Bijmassa</i> - Binnen woonbestemming (dus niet in achterste, voor groen bestemde zone) - Afstand van de bijmassa tot de voorgevel: tenminste 3 m*
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> - Maximale diepte van de hoofdmassa, gerekend vanaf de voorgevel: 12 m* - Maximale breedte van de hoofdmassa: 10 m - Maximale goothoogte: 6 m* - Maximale bouwhoogte: 11 m* <i>Bijmassa</i> - Maximaal bebouwd oppervlak: 100 - Maximale goothoogte: 3 m* - Maximale bouwhoogte: 6 m*
Uitstraling	Landelijke stijl

Overig	• Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen. • Per woning kan slechts 1 inrit gerealiseerd worden. Bij voorkeur worden inritten per twee woningen gecombineerd zodat het aantal duikers in de watergang zo minimaal mogelijk blijft.
Landschap	• De realisatie van een strook van 3 meter breed aan de oostzijde van het perceel voor landschappelijke inpassing. • De strook moet zijn aangelegd en aangevuld voordat u de woning in gebruik mag nemen. De al bestaande bomenrij kan aangevuld worden met een struweelhaag van bijvoorbeeld meidoorn of wilde rozen (inheemse soorten). Deze kunnen naast of onder de bomen aangeplant worden en vormen zo bovendien een corridor wat leidt tot een grotere biodiversiteit;
Parkeren	Er dienen (per woning) minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)

Voorts dient ook de welstandsnota bij deze ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: <http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/>).

3.3 Nieuwe situatie

Plan en ontwerp

Bij de opzet van de nieuwbouw en de architectonische uitstraling dient rekening te worden gehouden met de bovengenoemde cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving.

Het plan bestaat uit de realisatie van één woning met een bijgebouw (garage). De woning bestaat uit een bouwlaag met een kap. De gemeente Zaltbommel heeft ten behoeve van de realisatie van het woongebouw de stedenbouwkundige richtlijnen vastgesteld (zie paragraaf 3.2). Uiteindelijk heeft dit alles geleid tot het stedenbouwkundig plan dat zich als volgt laat omschrijven.

Omdat het projectgebied een ruime kavel betreft, wordt een wat grotere woning passend geacht op de locatie. Bij de opzet van het bouwplan is ook rekening gehouden met het feit dat de betreffende woning op een hoekperceel komt te liggen.

De voorgevelrooilijn komt op 15 meter uit de as van de weg te liggen. Ten behoeve van de goede landschappelijke inpassing dient een strook van 3 meter breed aan de oostzijde van het perceel te worden groen te worden ingericht. De al bestaande bomenrij, daar, kan worden aangevuld met een struweelhaag van bijvoorbeeld meidoorn of wilde rozen (inheemse soorten). Deze kunnen naast of onder de bomen aangeplant worden en vormen zo bovendien een corridor wat leidt tot een grotere biodiversiteit. Zo ontstaat een mooie afscheiding tussen het woongebied en het naastgelegen glastuinbouwgebied.

Het projectgebied sluit aan op het agrarische gebied. Om die reden is ervoor gekozen om een woning te ontwerpen met een landelijke uitstraling. Zo krijgt de woning, bestaande uit één bouwlaag met een kap, een rieten kap.

Naast de woning komt een redelijk groot bijgebouw. Dit bijgebouw heeft een maatschappelijke functie (in verband met de verzorging van een familielid van de initiatiefnemer).

Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woning, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden.

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt hier uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de reeds bestaande woonfunctie en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de bestaande bebouwing. Voorts is de aangehouden afstand van de nieuwbouw tot de naastgelegen woningen voor een 'stedelijk' gebied heel gebruikelijk, en daarmee acceptabel.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van de woning de regels uit het (privaatrechtelijke) burennrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor de privacy-situatie van omwonenden.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan voor de extra woning aan de Oudenhof te Gameren weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

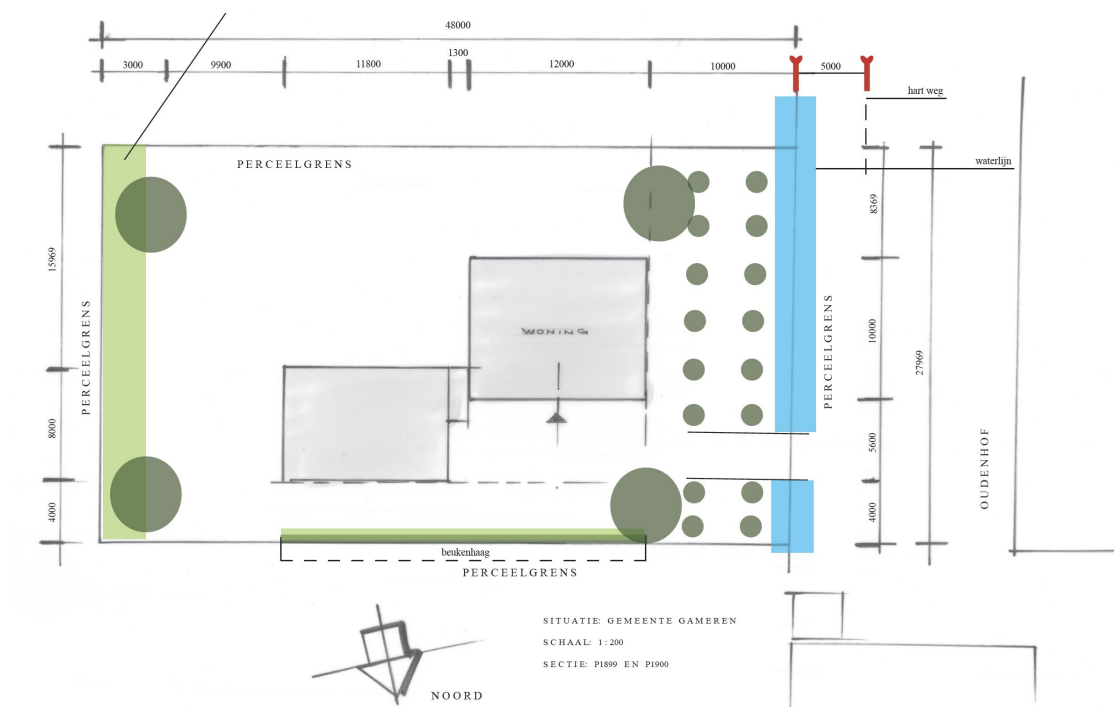


Fig. 3.4 Projectlocatie, met rechts de ontsluiting



Fig. 3.5 Noordzijde en oostzijde nieuwbouw



Fig. 3.6 Westzijde en oostzijde nieuwbouw

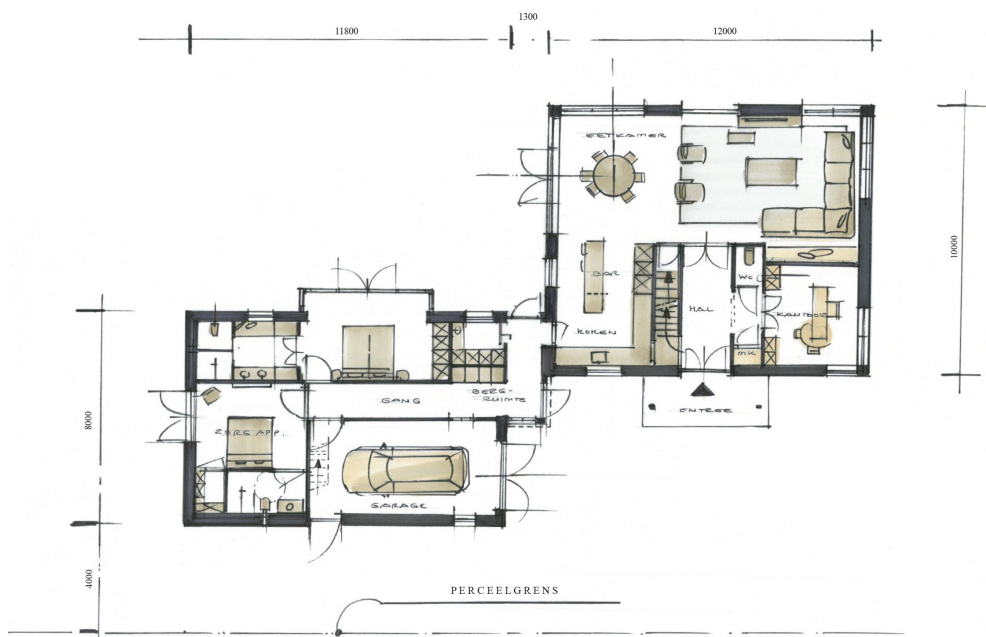


Fig. 3.7 Plattegrond begane grond

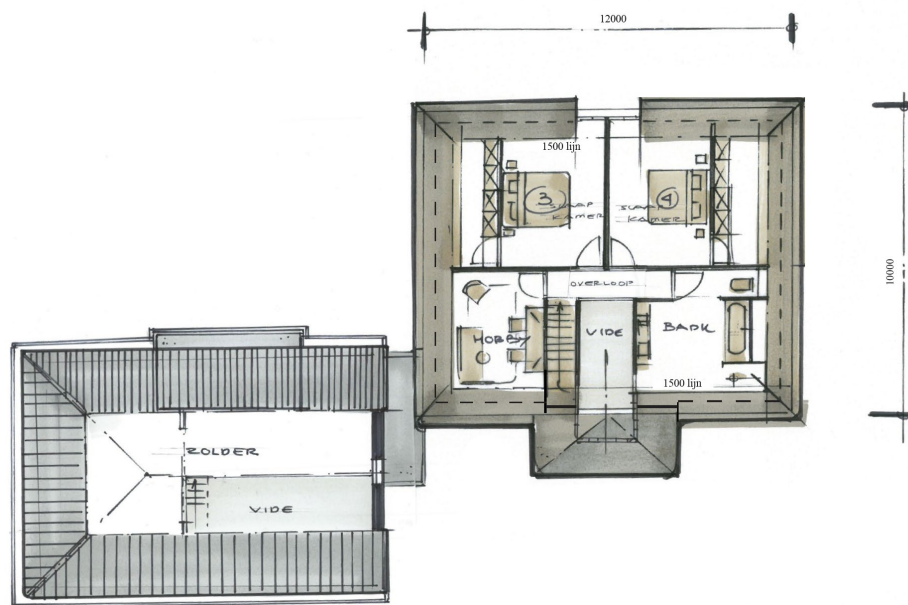


Fig. 3.8 Plattegrond eerste verdieping

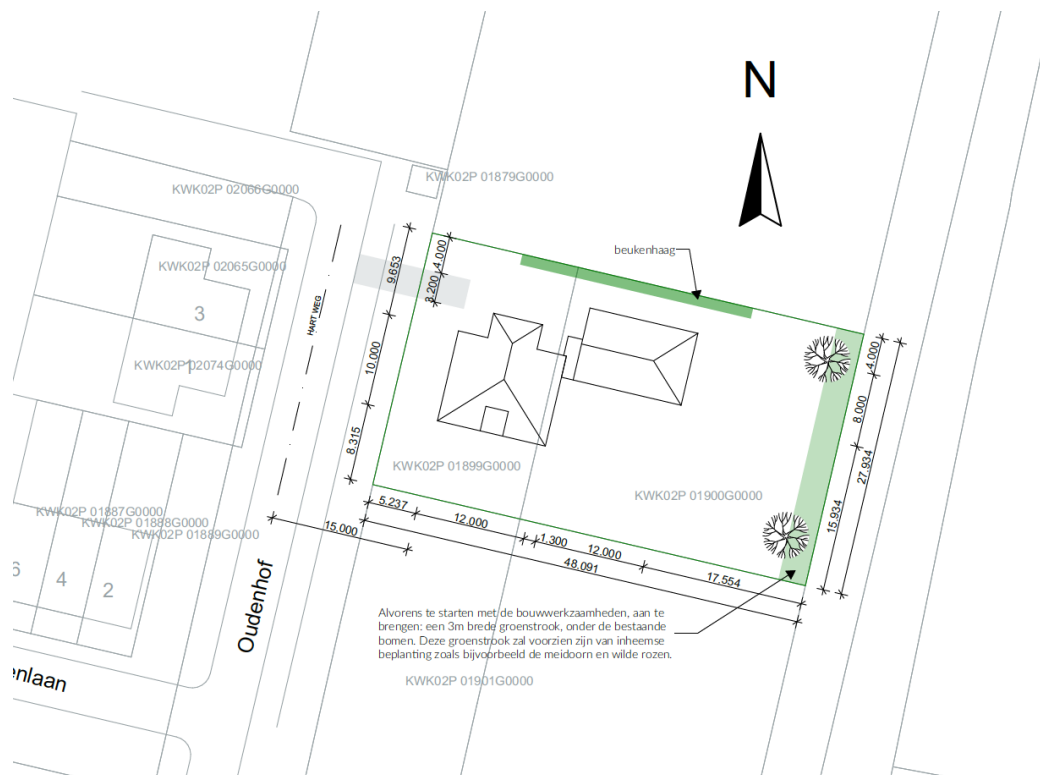


Fig. 3.9 Situatietekening

4 HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermden gebouwen en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel
Beleidskaart
RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000

legenda

Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m²
Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m²
Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m²
Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m²
Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m²
Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften

Overig
 gemeente grens Zaltbommel

RAAP
2011

Het gemeentelijk beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt). Het bovengenoemde beleid is vertaald in deze ruimtelijke onderbouwing. Op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart zijn alle archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt. Verder is deze kaart op bureauonderzoek gebaseerd. Met betrekking tot bodemkundige en geologische gegevens is gebleken dat voor de gemeente Zaltbommel de zanddieptekaarten van het Gelders Rivierengebied het beste uitgangsmateriaal vormden. De kaarten beslaan namelijk het gehele oppervlak van de gemeente en ze zijn gebaseerd op grootschalige veldonderzoeken die specifiek zijn gericht op het in kaart brengen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Aan de hand van het Actueel Hoogtebestand

Nederland is een verdere detaillering in de begrenzing van het onderzoeksgebied gemaakt. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart gaat uit van een intact landschap met gave bodemprofielen. In werkelijkheid zijn grote delen van het gebied in meer of mindere mate verstoord door allerlei bodemtechnische ingrepen in het verleden. De mate van deze verstoringen en het effect ervan op de archeologische resten in het gebied zijn globaal bekend. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart doet dan ook globaal uitspraken over de mate van bodemverstoring, maar doet geen uitspraken over de gaafheid van te verwachten archeologische resten. Als een initiatiefnemer kan aantonen dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Planspecifiek

Hieronder is een uitsnede van de beleidskaart archeologie van het plangebied opgenomen.

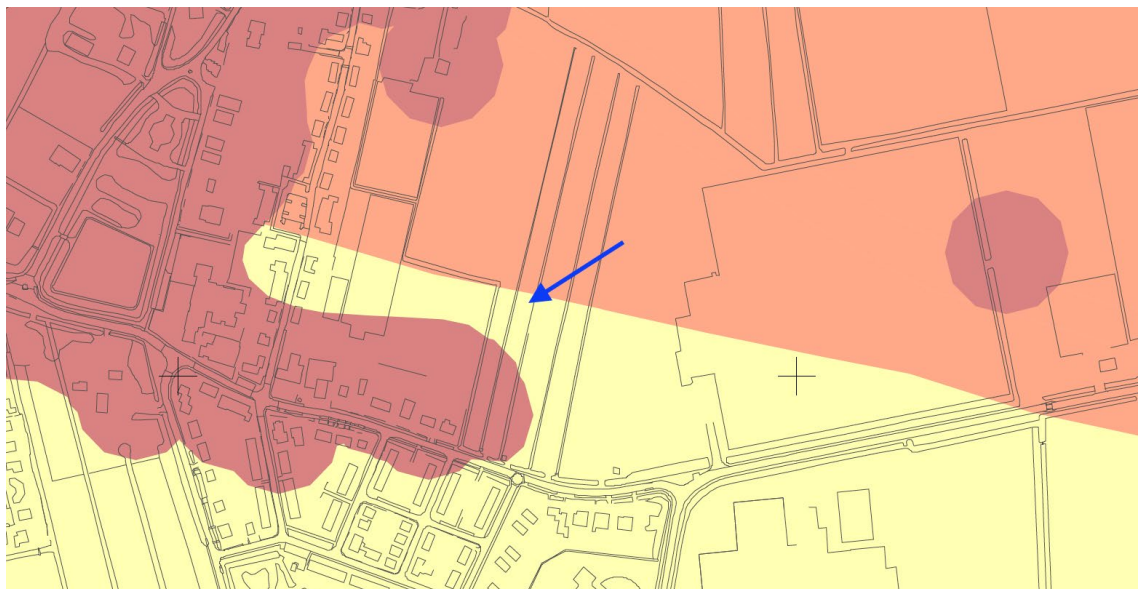


Fig. 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart (met projectgebied: blauwe pijl)

Op het plangebied is de volgende beleidszone(s) van toepassing:

- Waarde-archeologie 3

Conform het gemeentelijke beleid moet in deze gebieden voor bodemingrepen groter dan 2.500 meter m2 en dieper dan 30 cm -mv een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Dit bouwplan blijft echter ruim binnen deze vrijstellingsgrenzen. Dat betekent dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor dit bouwplan.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij Onze Minister c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens deze de gemeente Zaltbommel, verplicht.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan aan de Oudenhof te Gameren.

4.1.2 Cultuurhistorie

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en dorpsgezichten als afzonderlijke elementen. Dat heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- De wetering Capreton;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Planspecifiek

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig.

Voorts valt het plangebied buiten de plangrens van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, waardoor ook dit geen belemmering vormt.

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Planspecifiek

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies, welke hieronder nader worden beschouwd. Het gaat om de volgende functies:

- Hersteld hervormde kerk, Oudenhof 2 te Gameren

Ten noorden van de projectlocatie ligt een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming is het mogelijk om voorzieningen ten behoeve van religieuze, medische, sociale of culturele activiteiten te realiseren. Ter plaatse is de Hersteld hervormde kerk gevestigd. Voor deze activiteiten geeft de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt niet voldaan. De werkelijk afstand is 5 meter (vanaf de gevel van de woning tot aan de maatschappelijke bestemming). Niettemin wordt ervan uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierover het volgende.

Binnen de 30 meter-zone zijn parkeerplaatsen gelegen. De activiteiten van de kerk beperken zich echter tot twee kerkdiensten op de zondag en nu en dan een kerkdienst op een doordeweekse dag. Op die momenten is het gebruik van de parkeerplaats het meest intensief, echter gedurende een kort tijdsbestek tijdens de dag. Andere wekelijkse kerkelijke activiteiten genereren doorgaans minder parkeerbewegingen, zodat de overlast daarvan minimaal is.

In dit kader wordt eveneens opgemerkt dat er in de bestaande situatie reeds op korte afstand van deze bestemming reguliere woningen aanwezig zijn. Bovendien weten de toekomstige bewoners van de woning van de aanwezigheid van de kerk nabij hun nieuwe woning. Tevens kunnen ze ook op de hoogte zijn van de aard en frequentie van de kerkelijke activiteiten en de gebruikelijke momenten daarvan.

Overigens is er ook binnenin de woning geen geluidsoverlast is te verwachten vanwege de vereiste isolatiewaarden. Tevens kan gezegd worden dat de garage een goede afscherming vormt voor het leefklimaat buiten, in de tuin. Door de garage ontstaat immers een geluidsluwe ruimte.

Kortom: De aanwezigheid van de kerk vormt geen belemmering voor de realisatie van deze woning.

- Agrarische functie

Ten oosten van het bouwplan geldt een bestemmingsplan met een agrarische functie. Ter plaatse is echter geen bouwvlak gelegen. Dat betekent dat er geen bebouwing kan worden gerealiseerd in de directe omgeving en er dus ook geen cruciaal emissiepunt aanwezig is, waardoor het woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze zou kunnen worden aangetast.

- Boomgaard

Ten zuiden van het plan ligt een boomgaard. De eigenaar van deze boomgaard heeft in het kader van de totstandkoming van het woningbouwplan Schoolstraat-Oost reeds verklaard geen gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. In het kader van dit woningbouwplan heeft de eigenaar dit nogmaals bevestigd (zie bijlage I). Dat betekent dat de aanwezigheid van deze boomgaard geen belemmering vormt voor de realisatie van deze woning.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.2.2 Geluid verkeer

Algemeen

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Omdat 30-km-wegen geen zone van rechtswegen bezitten, is de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing. Wel moet de geluidbelasting hiervan worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is aansluiting gezocht bij de geluidnormen uit de Wet geluidhinder.

In dit geval kan echter opgemerkt worden dat de Oudenhof een rustige woonstraat is, waar enkel het bestemmingsverkeer gebruik van maakt dat in de betreffende woonwijk moet zijn. Sterker nog: ter plaatse van de nieuwe woning is de Oudenhof een doodlopende straat. De enige drukte die kan plaatsvinden, komt vanwege de aanwezigheid van de kerk.

Voor wat betreft geluid dat afkomstig is van de kerk, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1. In dit kader wordt nog opgemerkt dat het wegverkeer dat gerelateerd is aan de functie van de kerk, op bepaalde momenten van de week intensief kan zijn. De activiteiten van de kerk beperken zich namelijk tot twee kerkdiensten op de zondag en nu en dan een kerkdienst op een doordeweekse dag. Op die momenten is er wat meer wegverkeerslawaai te verwachten. Omdat dit slechts enkele vaste momenten van de week betreft, wordt niet verwacht dat er hierdoor geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.2.3 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op

bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied is op door Lawijn een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek Oudenhof, P1899, 1900 te Gameren*, 30 april 2021, zie bijlage II). In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *Bij het onderzoek op organochloorbestrijdingsmiddelen is in de bovengrond verspreid over de onderzoekslocatie een lichte verontreiniging met som DDE geconstateerd. In de bovengrond op het terreindeel bij de open kapschuur is hiernaast een lichte verontreiniging met som drins aangetroffen.*
- *Bij het onderzoek op algemene parameters zijn in de bovengrond ter plaatse van het oostelijk gedeelte van de locatie (weilandgedeelte) lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, nikkel en zink geconstateerd. In de bovengrond ter plaatse van het westelijk gedeelte van de locatie (boomgaard) en in de bovengrond op het terreindeel bij de open kapschuur zijn geen verontreinigingen aangetroffen.*
- *Bij het onderzoek op asbest is in de zwak geroerde laag in de bovengrond op het terreindeel bij de open kapschuur, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd.*
- *In de ondergrond van de locatie zijn geen verontreinigingen aangetroffen.*
- *In de laag zandige klei in de onderlaag op het terreindeel bij de voormalige sloot zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd.*
- *In het grondwater uit de peilbuis op het terreindeel bij de voormalige sloot is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.*
- *Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek.*

Uit dit onderzoek blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het woningbouwplan.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

4.3 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object

wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Planspecifiek

- Risicovolle bedrijven

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid en een specifieke beoordeling van de Omgevingsdienst Rivierenland blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

- Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 10 juni 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordings tekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

- Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.4 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

1. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
2. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Het initiatief betreft de (nieuw)bouw van één extra woning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. *de kenmerken van het project;*
2. *de plaats van het project;*
3. *de kenmerken van de potentiële effecten.*

Planspecifiek

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Oudenhof te Gameren. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij de realisatie van woningen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als het plan een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Het voorliggend plan ziet op de realisatie van 1 woning. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.6 Wet Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Natura 2000-gebieden

Binnen de gemeente Zaltbommel liggen de Natura 2000-gebieden 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' en 'Uiterwaarden Waal'. Het natuurgebied Munnikenland en Loevestein dat onderdeel is van het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' ligt in het westen van de gemeente Zaltbommel. Het Natura 2000-gebied 'Kil van Hurwenen', dat deel uitmaakt van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' ligt in het oosten van de gemeente Zaltbommel en, voor het overgrote deel, op het grondgebied van de gemeente Maasdriel. Voor Natura 2000-gebieden kan sprake zijn van externe werking. Dat betekent dat ontwikkelingen buiten deze gebieden van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelen binnen de Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt.

Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in standhouden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermd diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

De oude Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke

gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Planspecifiek

Voor de projectlocatie is door Blom Ecologie een quickscan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte (*Quickscan Wet natuurbescherming Oudenhof ong. te Gameren*, d.d. 13 januari 2021, zie bijlage III). Blom Ecologie komt tot de volgende conclusies:

- *De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.*
- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk en/of een groene ontwikkelingszone. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-calculatie, voortoets en / of 'nee, tenzij'-toets zijn niet noodzakelijk.*
- *Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.*

Om daadwerkelijk uit te kunnen sluiten dat er negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie percelen 1899 en 1900 Oudenhof Gameren*, d.d. 26 april 2021, bijlage IV). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000- gebieden.*
- *Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Hierbij wordt aangetekend dat de berekeningsmethode (AERIUS Calculator) inmiddels is geactualiseerd. Echter, gezien de afstand en daardoor de afwijkingsruimte zijn bij het gebruik van de nieuwe AERIUS Calculator, zijn er geen andere resultaten te verwachten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing.

4.7 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel ‘verdachte’ gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in ‘verdacht’ gebied op basis van geschutsmunitie (verschoten) en afwerpmunitie. De voorgenomen werkzaamheden vinden echter plaats, in naoorlogs vergraven of verstoorde grond (er stond immers een schuur en de gronden zijn ook gebruikt als agrarische gronden, met bijbehorende grondwerkzaamheden). 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.

Bodac heeft een explosievenonderzoek uitgevoerd op de locatie (d.d. 7 oktober 2021, zie bijlage V). Voor het betreffende project kon het grootste deel van het onderzoeksgebied worden onderzocht. Tijdens het onderzoeken van dit gebied is niets gevonden wat kan duiden op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het gebied (bijvoorbeeld scherven of ander OO gerelateerd materiaal).

Derhalve is de conclusie dat de kans dat er in de smalle verstoorde rand wel ontplofbare oorlogsresten zitten verwaarloosbaar klein is en dus worden deze gebieden aangemerkt als zijnde 'onverdacht op basis van bevindingen'. Hieronder is met een rode arcering weergegeven welk deel niet onderzocht is.

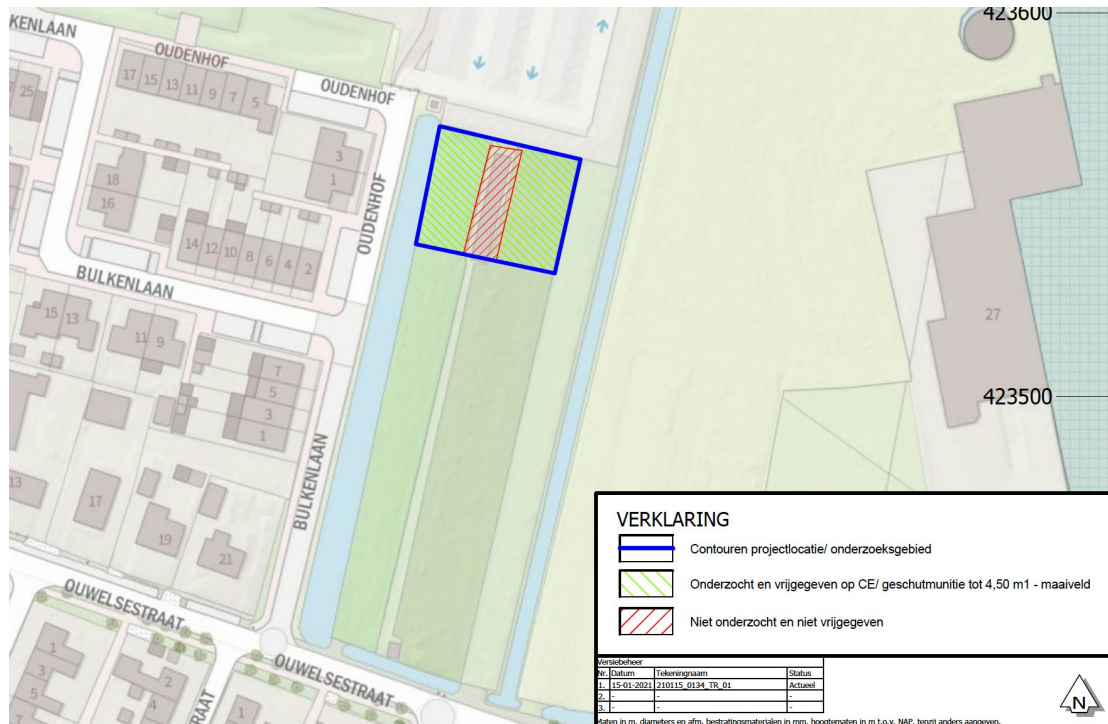


Fig. 4.4 Onderzoeksgebied explosieven

Dit betekent dat binnen deze gele arcering de werkzaamheden regulier uitgevoerd kunnen worden onder het 'protocol toevalstreffer'. Het protocol toevalstreffer beschrijft hoe gehandeld moet worden bij aantreffen van niet-voorzien explosieven (zie bijlage VI).

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er geen belemmering aanwezig is wat betreft eventueel aanwezige explosieven.

4.8 Water en riolering

4.8.1 Water

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het bestemmingsplan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

4.8.2 Watertoets

Onderzoek

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven. Dit op basis van de opgestelde watertoets (bijlage VII) voor het plangebied.

Verharding

Wanneer er sprake is van verharding en de eventuele plicht tot compenserend waterberging, is het mogelijk om eenmalig gebruik te maken van een vrijstelling. Dat geldt voor bij plannen binnen stedelijk gebied tot een maximale toename van verharding van 500 m² en bij plannen in het landelijk gebied tot een maximale toename van verharding van 1.500 m², mits de initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van een vrijstelling. Dit perceel telt als stedelijk gebied.

Uit onderstaande tabel blijkt dat er sprake zal zijn van een toename van verharding van 372,60 m². Dat betekent dat onder de vrijstellingsgrens van 500 m² wordt gebleven.

BESTAANDE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	1.345 m ²
Bestaande bebouwd / verhard oppervlak	123 m ²
TOTAAL onverhard oppervlak	1.222 m²
NIEUWE SITUATIE	
Oppervlakte perceel	1.345,00 m ²
Nieuw bebouwd / verhard oppervlak	333,60 m ² (zie tabel verharding hieronder)
TOTAAL onverhard oppervlak	1.011,40 m²
TOTAAL toename verhard oppervlak	294,60 m ² toename (zie tabel hieronder)
Berekening verharding tuin	200,00 m ²
TOTAAL berekende verharding	494,60m²
Minus bestaande verharding	123,00 m ²
TOENAME VERHARDING	371,60 m²

Fig. 4.5 Tabel oppervlakte huidige en toekomstige verharding

Huis en bijgebouw	219,60 m ²
-------------------	-----------------------

Oprit	75,00 m ²
TOTAAL	294,60 m²

De (theoretische) conclusie is dat de oppervlakte aan verharding op dit perceel toeneemt, met 879,58 m². Voor dit gebied hoeft echter geen compensatie van verharding te worden aangelegd, omdat initiatiefnemer nooit eerder van deze vrijstelling gebruik heeft gemaakt.

Watergangen en status watergangen

Aan de westzijde van het perceel ligt een C-watergang (zie figuur 4.6). Hiervoor geldt geen beschermingszone. De instandhouding van deze watergang loopt echter geen gevaar met dit plan. Voor de oprit wordt een duiker aangelegd.

Over het perceel loopt op de legger ook een B-watergang (zie figuur 4.6). In werkelijkheid bestaat deze niet meer. De legger dient nog te worden bijgewerkt.

Aan de oostzijde van het perceel loopt ook een watergang. Deze is echter niet helemaal goed ingetekend (de werkelijke watergang ligt er net ten westen van, naast). Deze B-watergang wordt niet belemmerd door de realisatie van dit bouwplan.



Fig. 4.6 Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland (projectlocatie: rode pijlen)

Wateropgave

Uit de hiervoor beschreven situatie volgt dat geen wateropgave noodzakelijk is.

Drooglegging

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het

maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden dient hier nader onderzoek naar te worden gedaan. Dat is hier echter niet aan de orde.

Afvalwater

Langs de Oudenhof is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal aan dit rioolstelsel worden aangesloten. Vanuit de nieuw te bouwen worden wordt het afvalwater dus gescheiden aangeboden.

Hemelwater

Het hemelwater kan naar de naastgelegen watergangen worden afgevoerd.

Conclusie

Het plan voldoet aan de waterhuishoudkundige eisen die de gemeente en het waterschap er aan stellen.

4.9 Leidingen

Planspecifiek

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch relevant zijn.

Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen relevante leidingen met bijbehorende beschermingszones opgenomen.

4.10 Parkeren en verkeer

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

Parkeren

Voor wat betreft het aantal vereiste parkeerplaatsen dient getoetst te worden aan de Parkeernota Zaltbommel 2018. Het doel van de parkeernota is tweeledig:

1. Het voldoende faciliteren van parkeren bij ontwikkelingen om daarmee zowel op het terrein van de ontwikkeling zelf als in de directe omgeving een zo goed mogelijke parkeersituatie te waarborgen;
2. Inzicht geven in de eisen en parkeernormen die gehanteerd worden bij de beoordeling van plannen.

Voor dit plan geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning (betreft immers een grondgebonden woning). Het perceel bezit voldoende ruimte om op eigen terrein in deze parkeerplaatsen te kunnen voorzien.

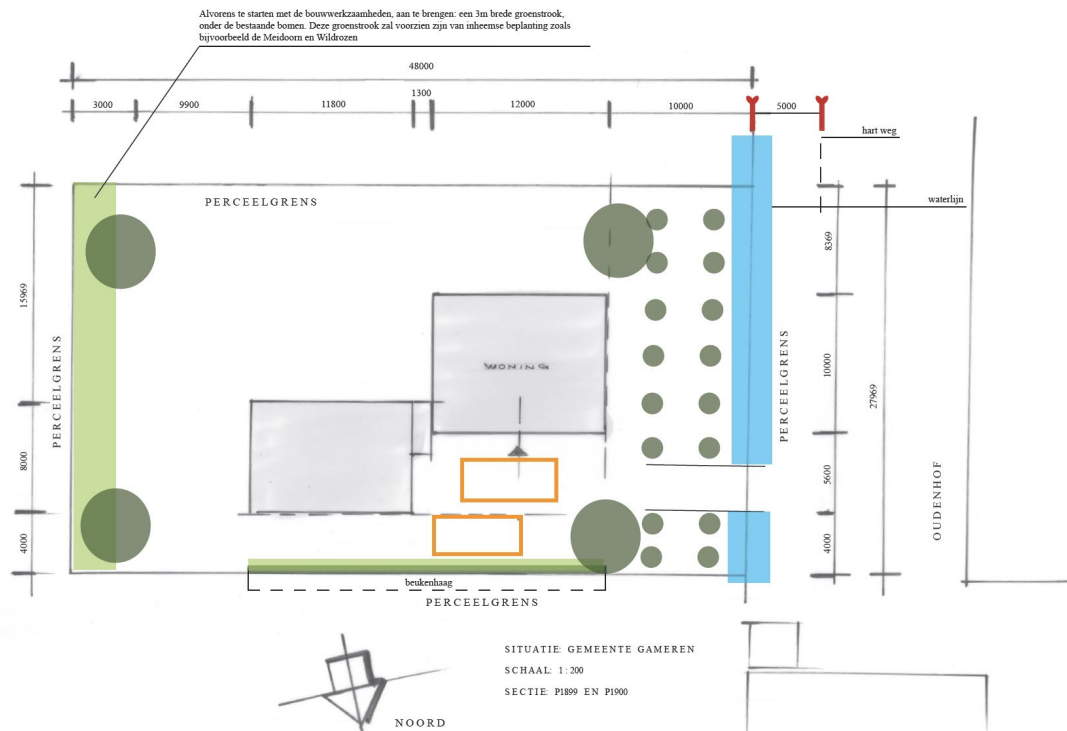


Fig. 4.7 Situatie parkeerplaatsen (oranje vlakken)

Verkeer

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Oudenhof. De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de toevoeging van 1 woning kan zonder problemen worden verwerkt op de bestaande infrastructuur. De capaciteit van de omliggende wegen is immers voldoende.

De goede en verkeersveilige bereikbaarheid van de woning kan hiermee worden gegarandeerd.

5 EINDCONCLUSIE

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. 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;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Zaltbommel met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Zaltbommel en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

Zienswijzen (later in de procedure invoegen)

Met de tervisielegging van het ontwerpbesluit (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging (X) kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Beroep (later in de procedure invoegen)

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen:

- I. Verklaring omtrent boomgaard*
- II. Verkennend bodemonderzoek Oudenhof, P1899, 1900 te Gameren, Lawijn Advies en Management, d.d. 30 april 2021*
- III. Quicksan Wet natuurbescherming Oudenhof ong. te Gameren, Blom Ecologie, d.d. 13 januari 2021*
- IV. Memo onderzoek stikstofdepositie percelen 1899 en 1900 Oudenhof Gameren, Langelaar Milieuadvies, d.d. 26 april 2021*
- V. Explosievenonderzoek Bodac, d.d. 7 oktober 2021*
- VI. Protocol toevalstreffers*
- VII. Watertoets d.d. 23 mei 2022*