

## Nederhemert, Molenstraat 91

Datum vaststelling  
29 juni 2017



|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| <i>Plannaam</i>           | <b>Nederhemert, Molenstraat 91</b> |
| <i>Plantype</i>           | Bestemmingsplan                    |
| <i>Documentstatus</i>     | Vastgesteld                        |
| <i>IMRO-code</i>          | NL.IMRO.0297.NHNBP20170001-VS01    |
| <i>Datum vaststelling</i> | 29 juni 2017                       |
| <i>Projectnummer</i>      | 17194/1                            |
| <i>Auteur</i>             | mr. A.G. van Keulen                |

## Legalexion

|                       |                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| <i>Bezoekadres</i>    | Gamerschestraat 34<br>5301 AS Zaltbommel                   |
| <i>Postadres</i>      | Postbus 103<br>5300 AC Zaltbommel                          |
| <i>Telefoonnummer</i> | 0418 - 577 580                                             |
| <i>E-mail</i>         | <a href="mailto:info@legalexion.nl">info@legalexion.nl</a> |

## Inhoudsopgave

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. AANLEIDING.....</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>2. BELEIDSKADER .....</b>                        | <b>6</b>  |
| 2.1 RIJKSBELEID .....                               | 6         |
| 2.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE ..... | 6         |
| 2.1.2 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING .....            | 6         |
| 2.2 PROVINCIAAL BELEID .....                        | 8         |
| 2.2.1 OMGEVINGSVISIE GELDERLAND.....                | 8         |
| 2.2.2 OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND .....         | 11        |
| 2.3 GEMEENTELIJK BELEID .....                       | 12        |
| <b>3. RUIMTELIJKE INPASSING.....</b>                | <b>14</b> |
| 3.1 BESTAANDE SITUATIE.....                         | 14        |
| 3.2 LIGGING PLANGEBIED .....                        | 14        |
| 3.3 UITGANGSPUNTEN .....                            | 15        |
| 3.4 ONTWERP / EINDSITUATIE .....                    | 16        |
| <b>4. HAALBAARHEID.....</b>                         | <b>18</b> |
| 4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....            | 18        |
| 4.1.1 ARCHEOLOGIE .....                             | 18        |
| 4.1.2 CULTUURHISTORIE .....                         | 20        |
| 4.2 MILIEU.....                                     | 20        |
| 4.2.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....              | 20        |
| 4.2.2 GELUID VERKEER.....                           | 21        |
| 4.2.3 GELUID BEDRIJFVIGHEID .....                   | 22        |
| 4.2.4 GEUR.....                                     | 22        |
| 4.2.5 BODEM .....                                   | 23        |
| 4.2.6 EXTERNE VEILIGHEID .....                      | 24        |
| 4.2.7 LUCHTKWALITEIT .....                          | 25        |
| 4.2.8 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....            | 26        |
| 4.3 NATUUR.....                                     | 28        |
| 4.4 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN .....               | 29        |
| 4.5 WATER EN RIOLERING.....                         | 30        |
| 4.5.1 ALGEMEEN .....                                | 30        |
| 4.5.2 WATERGANGEN EN STATUS WATERGANGEN.....        | 31        |
| 4.5.3 WATERBERGING / VERHARDING .....               | 31        |
| 4.5.4 RIOLERING.....                                | 31        |
| 4.5.5 BESCHERMINGSZONE.....                         | 32        |
| 4.6 LEIDINGEN .....                                 | 32        |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET .....</b>                | <b>33</b> |
| 5.1 ALGEMEEN .....                                  | 33        |
| 5.2 BESTEMMINGEN .....                              | 35        |
| 5.3 VERBEELDING.....                                | 36        |
| 5.4 HANDHAVING .....                                | 37        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>                     | <b>38</b> |
| 6.1 ECONOMISCH.....                                 | 38        |
| 6.2 MAATSCHAPPELIJK .....                           | 38        |



## 1. AANLEIDING

Op het perceel Molenstraat 91 te Nederhemert is naast de woning een aantal bijgebouwen aanwezig. Het grootste bijgebouw is 10 bij 10 meter en is gesitueerd aan de wegzijde, tussen de woning en de Molenstraat in. Op dit moment is dit bijgebouw in gebruik als atelier en workshop- en cursusruimte.

De eigenaar van het perceel Molenstraat 91 te Nederhemert heeft gevraagd om van dit bijgebouw een woning te maken. Het perceel wordt hiervoor kadastraal afgesplitst.

Het huidige perceel is kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie T, nummer 620. Het perceel is ca 1.700 m<sup>2</sup> groot.

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan Nederhemert. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming Woondoeleinden. De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke inpassing. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde, waarbij ook de diverse milieu- en omgevingsaspecten worden besproken. Hoofdstuk 5 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 6 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

## 2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Zowel het nationaal, provinciaal, als het gemeentelijk beleid komen aan de orde.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR biedt een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst in de SVIR zijn ambities voor 2040 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Deze ambities zijn in de SVIR als volgt vertaald in (rijks)doelen, -belangen en -opgaven voor de middellange termijn tot 2028:

- *Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;*
- *Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;*
- *Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.*

Het Rijk verplaatst in de SVIR bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid naar de provincie en de gemeenten, bijvoorbeeld voor wat betreft verstedelijking, landschap en natuur. In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. De gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering passend binnen provinciale kaders. Ook zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningprogramma's. In de SVIR geeft het Rijk aan dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie op regionaal niveau evenals de behoeften van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daardoor zijn zij beter in staat om regionale beleidsafwegingen te maken.

#### Planspecifiek

Het initiatief voor het wijzigen van het bijgebouw Molenstraat 91 te Nederhemert tot woning ligt in het plangebied van de structuurvisie.

#### Conclusie

Met het wijzigen van het bijgebouw Molenstraat 91 te Nederhemert tot woning zijn geen nationale belangen in het geding.

#### 2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om

het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan drie opeenvolgende voorwaarden (ook wel 'treden' genoemd) moet voldoen. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De drie voorwaarden (treden) zijn:

1. *Onderdeel A (trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze manier wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Het gaat hierbij om zowel de kwantitatieve beoordeling (aantal hectaren of aantal woningen) als de kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;*
2. *Onderdeel B (trede 2) vraagt, als blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bekeken of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door het benutten van beschikbare gronden via herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is het bekijken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien;*
3. *Onderdeel C (trede 3) bepaalt dat, als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al zijn ontsloten of worden ontsloten door verschillende middelen van vervoer op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan naast ontsluiting via de weg gedacht worden aan goede verbindingen per fiets of openbaar vervoer.*

### Conclusie

In dit geval wordt er één woning binnen een bestaande bebouwde kom, in een bestaand bebouwd gebied, gerealiseerd. Hierdoor kan redelijkerwijs niet gesproken worden van een 'stedelijke ontwikkeling'. Dit betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking hiervoor niet toegepast hoeft te worden. Het initiatief is daarmee niet in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de 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 richten de inspanningen van de provincie en haar samenwerkingspartners zich op de vier speerpunten logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en Vitaal Platteland.

'Dynamisch Gelderland' betreft de ambities die zich afspelen op het ruimtelijk-economisch vlak, zoals wonen, werken en mobiliteit. De provincie en haar samenwerkingspartners streven er naar om voor wat betreft de woningmarkt het aanbod en de vraag met elkaar in balans te brengen en te houden. De nadruk komt daarbij te liggen op het benutten van bestaande gebieden en gebouwen in plaats van nieuwbouw. Voor het Rivierenland is sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar zijn. Een overmaat aan bouwplannen moet worden voorkomen. Overcapaciteit kan leiden tot onnodig ruimtebeslag en een toenemende kans op leegstand, afnemende regie op locatiekeuze en financiële risico's. Er is op 30 mei 2016 bestuurlijke overeenstemming bereikt over de regionale woningbouwprogrammering. In 'Dynamisch Gelderland' legt de provincie ook haar ambities vast op het gebied van de energietransitie (jaarlijks 1,5% energiebesparing tot 2020, een aandeel 14% hernieuwbare energie in 2020 en een energieneutraal Gelderland in 2050). De provincie geeft kaders voor de locatie en vormgeving van windenergie, biovergisting en grote zonneparken. Op regionaal niveau wil de provincie afspraken maken met onder meer gemeenten hoe haar ambitie per regio bereikt worden. Vanuit het Gelders Energie Akkoord (GEA) gaat de provincie monitoren of haar doelstellingen gehaald worden. De gemeente Zaltbommel heeft het GEA niet ondertekend.

De provincie streeft naar een gezonde 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. Het 'vermarkten' van cultuurhistorie is daarvan een onderdeel. Het ontwikkelen van bestaande terreinen en gebouwen verdient hierbij de voorkeur boven nieuwbouw.

Voor wat betreft het aspect mobiliteit ligt de rol van de provincie bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de (provinciale) (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 van de regio met omliggende stedelijke netwerken verbeteren. De provincie ondersteunt het (flexibele) openbaar vervoer voor het behoud van de 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 ontwikkelingsruimte om concurrerend en duurzaam te produceren. In Gelderland zijn drie bepalende sectoren, te weten de grondgebonden landbouw (melkveehouderij), niet-grondgebonden (met name varkens en pluimvee) en de tuinbouw. De provincie ziet grondgebonden bedrijven als dragers van het Gelderse platteland. Deze bedrijven krijgen ruimte voor een duurzame groei en verbreding. De nieuwvestiging van niet-grondgebonden bedrijven is doorgaans 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 verdere ontwikkeling van de sector gezien de combinatie van tuinbouwclusters, de logistieke ligging en de aanwezigheid van kennisinstellingen. De tuinbouwclusters in het Rivierengebied vormen samen de Greenport Gelderland. De provincie draagt bij aan de versterking aan deze publiek-private samenwerkingsvorm. De provincie stuurt aan op de concentratie van de (glas)tuinbouw en de paddenstoelenteelt in de ontwikkelingsgebieden Bergerden-Huissen en de Bommelerwaard. In de Bommelerwaard zijn deze gebieden zijn bedoeld voor uitbreiding en her- en nieuwvestiging van Bommelerwaardse bedrijven. De provincie kent in de Bommelerwaard ook reserve-glastuinbouwontwikkelingsgebieden (Zuilichem-Oost en Velddriel) en extensiveringsgebieden (geen nieuwvestiging toegestaan).

'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. Voor het Rivierenland beschrijft de provincie de volgende kwaliteitsambities:

- *Streven naar goede omgang met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurkwaliteiten vanuit de ontwikkelingsrichtingen logistiek, agribusiness en vrijetijdseconomie met aandacht voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie;*
- *Positief stimuleren van ruimtelijke gevolgen van wateropgaven;*
- *Versterking regionale samenhang met concentratie van centrumfuncties, vitale dorpen en duurzame land- en tuinbouwclusters;*
- *Faciliteren van burgerparticipatie bij het leefbaar houden van kernen;*
- *Verbetering van het ondernemersklimaat voor de logistiek en vrijetijdseconomie;*
- *Streven naar een positie in de top-5 van Europese tuinbouwregio's;*
- *Initiëren, stimuleren en faciliteren van initiatieven voor de opwekking van duurzame energie en een duurzame A15;*

Op sectoraal niveau heeft de provincie de volgende doelstellingen:

- *Archeologie expliciet te betrekken bij de integrale afweging bij planontwikkeling;*

- *Het in stand houden van molens in Gelderland;*
- *Het behouden en mogelijk vergroten van de biodiversiteit in de natuur*
- *Het verbinden van de Gelderse natuur met natuurgebieden buiten de provincie;*
- *Het betrekken bij mensen bij het beheer van natuur en landschap;*

De natuurwaarden beschermt de provincie in het Gelders Natuurnetwerk (GNN), een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van (inter)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 onderling verbinden van de 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 ook 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 aangewezen te krijgen als werelderfgoed. Het grondgebied van de gemeente Zaltbommel gelegen ten westen van de Meidijk is historisch gezien onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ook wil de provincie de openheid van de karakteristieke open landschapseenheden, de waardevol open gebieden, als kernkwaliteit 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.

### Actualisatie Omgevingsvisie Gelderland

Op 12 juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het Actualisatieplan Omgevingsvisie (december 2016) 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 zullen Provinciale Staten beslissen over dit actualisatieplan.

### Conclusie

De Omgevingsvisie geeft geen locatiespecifieke doelen ten aanzien van dit perceel. Er is dan ook geen strijdigheid met het beleid van de provincie.

## **2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de 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.

### Wonen

In de Omgevingsverordening is bepaald in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan (daaronder ook begrepen een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan) nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerend door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Op dit moment is regio Rivierenland, waar Zaltbommel onderdeel van uitmaakt, druk doende met het opstellen van de regionale Woonagenda. Belangrijk onderdeel hierin is het opstellen van een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 zijn er afspraken gemaakt tussen regio en provincie over de kwantitatieve opgave wonen voor de periode 2015-2024. Op 12 juli hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland deze afspraken formeel vastgesteld.

### Actualisatie provinciale omgevingsverordening

Op 12 juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het actualisatieplan Omgevingsverordening december 2016 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-actualisatiesplan aangepast. Op 1 maart 2017 zullen Provinciale Staten beslissen over dit actualisatieplan.

### Planspecifiek en conclusie

Op de planlocatie wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Nieuwe woningen zijn op grond van de omgevingsverordening alleen toegestaan wanneer deze passen binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het regionaal woningbouwprogramma van regio Rivierenland.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

De gemeenten van de regio Rivierenland hebben afspraken gemaakt over het opstellen en monitoren - actueel houden - van een regionaal woningbouwprogramma. Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst en wordt jaarlijks geactualiseerd.

### Toetsing van projecten

Alle projecten die in het regionale woningbouwprogramma zijn opgenomen, zijn getoetst op drie punten:

#### *I. Planstatus*

Van alle projecten is de planstatus geïnventariseerd. Vanuit de provincie wordt mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden in harde bestemmingsplancapaciteit. Voorkomen moet worden dat plancapaciteit gebruikt wordt voor niet-kansrijke plannen of projecten die pas op zeer lange termijn ontwikkeld worden. Plannen met harde plancapaciteit worden 'groen' gemarkeerd. Plannen met zachte plancapaciteit zijn 'rood'.

#### *II. Urgentie*

Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals bij herstructurering en bedrijfssanering. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals voor senioren geschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project.

#### *III. Woonmilieu, prijs en woningtype*

In het WBO is aangegeven waar de belangrijkste tekorten en overschotten zijn. Het regionale woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst. Dit kan aanleiding zijn om een aantal projecten opnieuw te bezien en mogelijk meer af te stemmen op de actuele vraag. Projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het WBO waarbij maatwerk per gemeente en kern mogelijk is. Een groot deel van de projecten bedient immers een specifieke, lokale vraag.

### Indeling projecten

Alle bekende projecten zijn op basis van de eerder genoemde drie punten getoetst en ingedeeld in drie categorieën.

#### *1. Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)*

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Deels gaat het dan om projecten met woningen in de lagere huur- en kooprijscategorieën. Ook zorg gerelateerde woningen scoren hoog. Daarnaast lijkt de markt voor middeldure, en soms zelfs dure, koopwoningen weer aan te trekken. 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).*

De projecten in categorie 2 zijn plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Zo kan het een kansrijk project zijn met als enige aandachtspunt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan ligt. Andere belemmeringen zijn omgevingsfactoren zoals milieubelemmeringen of een te verwachten weerstand vanuit de omgeving. Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt tussen plannen in categorie 2A waarvan verwacht wordt dat de oplevering gepland is voor de middellange termijn (2020-2025) en plannen in categorie 2B met aandachtspunten of belemmeringen.

## *3. Risicovolle plannen en/of lange termijn (realisatie tien jaar of verder)*

Een deel van deze plannen betreft een of meer fasen van een groter project. Ook zijn er projecten die nog niet aansluiten op de actuele marktomstandigheden of waar concrete knelpunten gesignaleerd zijn. Tot slot zijn het projecten die ooit een keer bedacht zijn, in de tijd dat er nog onbeperkt plannen gemaakt werden, maar waarvan nu ingeschat wordt dat deze niet meer tot ontwikkeling komen.

### Regionale woningbouwprogramma

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen gezamenlijk het regionale woningbouwprogramma Rivierenland.

### Toetsing

De voorliggende ontwikkeling is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 2. Op programma scoort de ontwikkeling goed. Na het doorlopen van de omgevingsvergunningsprocedure zal het plan worden opgenomen in categorie 1.

### Conclusie

Onderhavig plan past binnen de systematiek die gehanteerd wordt bij het regionale woningbouwprogramma, waar Gedeputeerde Staten op 12 juli 2016 mee heeft ingestemd.

## 3. Ruimtelijke inpassing

### 3.1 Bestaande situatie

Nederhemert-Noord ligt ten noorden van de Afgedamde Maas en is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Maasdijk en Molenstraat en enkele haaks daarop liggende structuren. De historische dorpskern heeft de kenmerkende karakteristiek weten te behouden. De structuur van het dorp is door de jaren heen bewaard gebleven. Het historische deel bestaat uit de bebouwing langs de Maasdijk, Molenstraat, Nieuwstraat, Kapelstraat en Nederhemertsekade. Planmatige woningbouw heeft zich beperkt tot het oostelijke deel van de dorpskern, waardoor er een duidelijk onderscheid aanwezig is tussen de lange, open linten en het meer besloten gebied.

De bebouwingslinten aan de Maasdijk en de Molenstraat zijn zeer beeldbepalend en geven de oude structuur van het dorp weer. Kenmerkend is het verschil tussen het oostelijke en westelijke deel van de Maasdijk dat wordt bepaald door het landschappelijke verkavelingspatroon. Het open agrarisch middengebied is bij de bebouwingslinten zeer bepalend. Hierdoor loopt het polderlandschap in principe door waardoor de relatie met het omliggende landschap sterk is. Ook de Maasdijk met het zicht op de bebouwing en de achtergelegen gebieden versterkt dit gegeven. De bebouwingsdichtheid is wisselend maar over het algemeen niet erg hoog waardoor het dorp een groen en open karakter heeft. Ook de voortuinen van de ruime kavels met de iets teruggelegen panden dragen bij aan het groene karakter. In het oostelijke deel van het dorp, bij de kruising met de Nieuwstraat en langs de Kapelstraat is het lint verdicht en krijgt het een meer gesloten karakter.

In de kern staan voornamelijk vrijstaande woningen of geschakelde woningen in kleine eenheden. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen met kap en heeft een eenvoudige hoofdmassa en kapvorm. De bouwhoogte kan sterk variëren evenals de kapvorm zoals het zadeldak, vaak met wolfseinden, mansardekap en schilddak. De bebouwing kent over het algemeen een baksteenarchitectuur en/of een eenvoudig agrarische vormgeving.

### 3.2 Ligging plangebied

Het westelijk deel van de Molenstraat is nog duidelijk herkenbaar als agrarisch lint. Uiteenlopende agrarische ensembles bepalen het beeld. De open ruimtes tussen deze ensembles zijn inmiddels grotendeels opgevuld met relatief grote vrijstaande woningen. De agrarische ensembles zijn overwegend compact rond een centrale erfverharding geordend. Het hoofdgebouw is duidelijk te onderscheiden van de bijgebouwen door zowel het royale volume als de zorgvuldige detaillering. Veel hoofdgebouwen zijn varianten op de hallenhuisboerderij.

De voor de Bommelerwaard typerende T-boerderij komt nauwelijks voor in de Molenstraat. De vrijstaande woningen zijn overwegend catalogusbouw met een sobere detaillering, maar verder weinig of geen gebiedseigen kenmerken.

Het straatprofiel van de Molenstraat is smal waar sprake is van vrijstaande woningen. Maar doordat de agrarische ensembles verder van de straat af liggen, heeft de straat toch een groen karakter.

Het perceel van Molenstraat 91 is één van de kenmerkende agrarische ensembles. De oriëntatie van dit ensemble is afwijkend. De voorgevel van het hoofdgebouw is niet op de straat gericht, maar wijst richting de westelijk gelegen Maasdijk. Het huidige bijgebouw bevindt zich tussen de straat en het hoofdgebouw. De afstand tot de weg is vergelijkbaar met de woningen 87a/87b en 89.



*Perceel Molenstraat 91 Nederhemert*



*Het betreffende bijgebouw Molenstraat 91*



*Zicht richting dorp ter hoogte van het perceel Molenstraat 91*



*Zicht richting de dijk ter hoogte van het perceel Molenstraat 91*

### **3.3 Uitgangspunten**

Het grootste bijgebouw op het perceel Molenstraat 91 te Nederhemert staat qua noklijn haaks op de Molenstraat. Daarachter ligt de huidige woning, Molenstraat 91 Nederhemert. De kap van deze woning ligt evenwijdig aan de Molenstraat. Het bijgebouw ontnemt – vanaf de Molenstraat – gedeeltelijk het zicht op de huidige woning.

Door van het huidige bijgebouw een woning te maken en daar aan de westzijde een groot stuk tuin bij te trekken ontstaat het risico dat het zicht vanaf de Molenstraat op de huidige woning Molenstraat 91 grotendeels vervalst. De huidige woning staat immers in de tweede lijn

ten opzichte van het betreffende bijgebouw. Om het zicht op de huidige woning vanaf de Molenstraat te behouden, worden daarom de volgende voorwaarden gesteld.

De zijdelingse perceelsgrens van de nieuwe woning moet aan de westkant op 2 meter van de gevel van de nieuwe woning komen te liggen. Dit voorkomt dat er ten behoeve van de nieuwe woning bijbehorende bouwwerken tussen de Molenstraat en de huidige woning worden opgericht. Om dit ook naar de toekomst toe te waarborgen wordt in het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen dat hier geen vergunningsvrije bouwwerken gebouwd mogen worden.

Verder moet de gevel van de nieuwe woning aan de zijde van de Molenstraat de uitstraling van een voorgevel krijgen (inclusief voordeur).

Om tot twee logische woonpercelen te komen moet ook aan de achterkant de perceelsgrens op 2 meter afstand van de achtergevel van nieuwe woning komen te liggen.

Hiermee blijven de gronden van de zone - waar geen vergunningsvrije bouwwerken gebouwd mogen worden – grotendeels behoren bij de oorspronkelijke woning.

### 3.4 Ontwerp / eindsituatie

Bij het onderhavige initiatief worden de volgende stedenbouwkundige richtlijnen gehanteerd.

|                      | RICHTLIJNEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plaatsing</b>     | <p><i>Hoofdmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afstand van de voorgevel tot het hart van de weg is weg is ca 19 meter (bestaand)</li> <li>Afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Westzijde: 2 meter</li> <li>Zuidzijde 2 meter</li> <li>Oostzijde bestaande zijdelingse kadastrale perceelsgrens</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Bijmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Slechts aan de oostzijde is bijmassa mogelijk. Dit is een vrij beperkt oppervlak. Om deze reden staan wij hier een beperkt bijgebouw van 18 m2 toe. Voor de rest van het perceel wordt vergunningsvrij bouwen niet mogelijk gemaakt. Zie concept verbeelding</li> </ul> |
| <b>Massa en vorm</b> | <p><i>Hoofdmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal bebouwde hoofdmassa = is massa van bestaand bijgebouw</li> <li>Maximale goothoogte is bestaande goothoogte</li> <li>Maximale bouwhoogte is bestaande bouwhoogte.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p><i>Bijmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal bebouwd oppervlak: 18 m<sup>2</sup></li> <li>• Maximale goothoogte: 3 meter.</li> <li>• Maximale bouwhoogte: 6 meter.</li> </ul>                                                                                                                                                                         |
| <b>Uitstraling</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaprichting, soort kap als bestaand</li> <li>• kleurgebruik, materiaalgebruik moet aansluiten op bestaand kleur- en materiaalgebruik</li> <li>• Gevelkarakteristiek. Gevel aan zijde Molenstraat moet uitstraling van voorgevel krijgen (inclusief voordeur)</li> <li>• Kleurgebruik moet aansluiten op bestaand kleurgebruik</li> </ul> |
| <b>Overig</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Parkeren</b>    | Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Welstand</b>    | De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: <a href="http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/">http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/</a> )                                                                                                                                                                                                         |

## 4. HAALBAARHEID

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.1.1 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat bodemversturende werkzaamheden tot 100 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De gemeente mag hiervan afwijkende oppervlakten vaststellen. De gemeente Zaltbommel heeft dat gedaan. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad een archeologische inventarisatie, en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn o.m. 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 m <sup>2</sup>               |
| Waarde-archeologie 1          | 30 cm                     | 30 m <sup>2</sup>              |
| Waarde-archeologie 2          | 30 cm                     | 100 m <sup>2</sup>             |
| Waarde-archeologie 3          | 30 cm                     | 2500 m <sup>2</sup>            |
| Waarde-archeologie 4          | 150 cm                    | 2500 m <sup>2</sup>            |
| Waarde-archeologie 5          | 150 cm                    | 5000 m <sup>2</sup>            |
| Geen waarde-archeologie       | geen voorschriften        | geen voorschriften             |
| Overig                        |                           |                                |
| --- gemeente grens Zaltbommel |                           |                                |



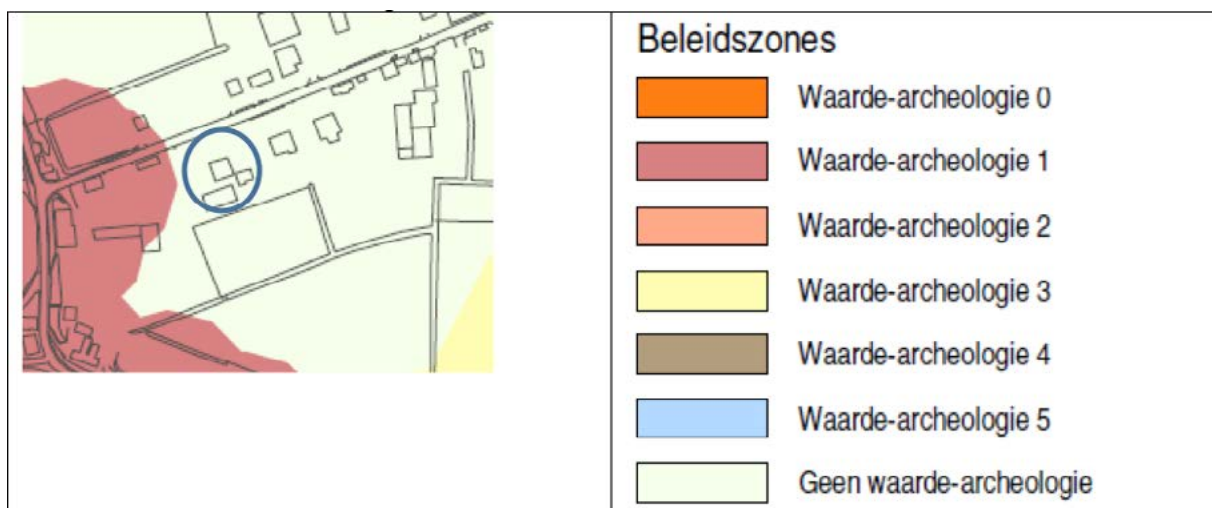
Het gemeentelijk beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt). Het bovengenoemde beleid is één op één vertaald in dit bestemmingsplan. Voor het opstellen van de archeologische inventarisatie en beleidskaart zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Het Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) en de archeologische monumentenkaart
- (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
- Literatuur en historisch-topografische kaarten;
- Gegevens uit ruim 120 eerdere archeologisch onderzoeken;
- Gegevens van gebiedsspecialisten en amateurarcheologen.

De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart is grotendeels op bureauonderzoek gebaseerd. Wel zijn alle eerdere archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt in de vindplaatsen- en verwachtingskaart. 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 in concrete gevallen aantoont dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoek verplichting.

## Planspecifiek

Hieronder hebben wij een uitsnede van de beleidskaart archeologie van het plangebied opgenomen:



*Uitsnede beleidskaart archeologie*

Op het plangebied is de volgende beleidszone van toepassing:

- Geen Waarde-archeologie

## Onderzoek

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat geen archeologisch onderzoek nodig is met als doel te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

## Conclusie archeologie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

### **4.1.2 Cultuurhistorie**

Allerlei menselijke ingrepen hebben voor de nu zo kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. Er zijn waardevolle elementen die een meer natuurlijke geschiedenis hebben en waardevolle elementen met een meer door de mens gevormde geschiedenis.

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van waardevolle cultuurhistorische waarden.

## Conclusie cultuurhistorie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

## **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.

In en in de nabijheid van het plangebied bevindt zich 1 milieuhinderlijk bedrijf in de vorm van de agrarische inrichting Molenstraat 78.

VNG Bedrijven- en milieuzonering kijkt naar de volgende aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspecten gevaar (Externe Veiligheid), geluid (bedrijvigheid) en geur verwijzen wij naar de desbetreffende paragrafen. Er is geen sprake van belemmeringen als gevolg van deze aspecten. Voor het aspect stof geldt een afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

## Conclusie

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

### **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 hoofdingeling van geluidgevoelige gebouwen:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Voor wegverkeer stelt de Wgh dat de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

#### Planspecifiek

Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen. Voor de beoogde extra woning op het perceel Molenstraat 91 te Nederhemert dient dus ook getoetst te worden of voldaan kan worden aan de maximaal toegestane geluidsbelasting.

In dit geval is het in verband met wegverkeerslawaaï van belang stil te staan bij zowel de Molenstraat als de Maasdijk.

- Molenstraat

Omdat de Molenstraat een 30 km/uur weg betreft, is toetsing aan de Wgh niet noodzakelijk (30 km/uur wegen zijn immers uitgezonderd van toetsing). Dat betekent echter dat nog wel rekening dient te worden gehouden met de geluidsbelasting vanwege deze weg in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Hierover het volgende.

Uit een akoestisch onderzoek voor een nieuwe woning aan de Kapelstraat is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde net wordt overschreden. De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de woonbestemming vanwege het verkeer op de Kapelstraat inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 50 dB. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB overschreden. Om de volgende redenen is er geen akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de nieuwe woning Molenstraat 91 Nederhemert:

- Op de Molenstraat is sprake van een lagere etmaalwaarde dan op de Kapelstraat (1230 om 1475 in het jaar 2026).
- Ten opzichte van de Kapelstraat (50 km) is sprake van een lagere toegestane snelheid (30 km) op de Molenstraat ter hoogte van de beoogde woning.

- De woning aan de Molenstraat staat verder van het hart van de weg af dan de woning aan de Kapelstraat (ca 19 meter ten opzichte van ca 12 meter).

- Maasdijk

De Maasdijk ligt op zo'n 100 meter afstand van het perceel Molenstraat 91. De Maasdijk is een 50 km/uur weg. Ook ten aanzien van deze verkeersroute wordt niet verwacht dat de geluidbelasting op de beoogde woning boven de voorkeursgrenswaarde uit zal komen, om de navolgende redenen:

- De Maasdijk is geen doorgaande route, maar wordt met name gebruik ten behoeve van bestemmingsverkeer. Het doorgaand verkeer maakt gebruik van andere routes, namelijk met name van de Maas-Waalweg. Dat betekent dat de verkeersintensiteit op de Molenstraat en Maasdijk relatief laag is;
- Ter plaatse van het deel van de Maasdijk dat het dichtst bij het perceel Molenstraat 91 is gelegen, ligt de snelheid van het verkeer laag. Dit vanwege het feit dat er een knik in de Maasdijk zit en vanwege de T-splitsing met de Molenstraat;
- De afstand tussen het perceel Molenstraat 91 tot de Maasdijk is vrij ruim te noemen;
- De aanwezigheid van afschermende objecten tussen de te onderzoeken 'woning' en de betreffende weg. Daarbij gaat het met name over de woningen en de bijbehorende bijgebouwen op de percelen Molenstraat 93 en 95.

Vanwege deze specifieke omstandigheden wordt verwacht dat ook de geluidsbelasting vanwege de Maasdijk onder voorkeursgrenswaarde zal blijven.

#### Conclusie geluid wegverkeerslawaaï

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

### **4.2.3 Geluid bedrijvigheid**

#### Algemeen

Uit de paragraaf 4.2.1 is gebleken dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het bedrijf Molenstraat 78 te Nederhemert. Dit bedrijf heeft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstandscriterium van 30 meter voor het aspect geluid.

#### Conclusie geluid bedrijvigheid

De nieuwe woning ligt ruim buiten de genoemde 30 meter ten opzichte van het agrarisch bedrijf Molenstraat 78. Vanuit het oogpunt van geluid als gevolg van bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

### **4.2.4 Geur**

#### Algemeen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder

afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geur gevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting.

In 2010 heeft de gemeenteraad de geurverordening gemeente Zaltbommel vastgesteld. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd.

Op 27 januari 2015 is voor het agrarische bedrijf Molenstraat 78 te Nederhemert een melding Activiteitenbesluit ingediend. Het betrof o.a. een wijziging van de veestapel. Het bedrijf mag momenteel melkrundvee en jongvee huisvesten. Voor melkrundvee en jongvee hoeft enkel getoetst te worden aan vaste afstanden uit zowel het Activiteitenbesluit als de geurverordening.

#### Planspecifiek

Ten aanzien van de vaste afstanden vanaf een veehouderij tot aan een woning binnen de bebouwde kom is in artikel 11 van de geurverordening van Zaltbommel, zoals deze is vastgesteld op 14 januari 2010, een regeling opgenomen. Hierin is bepaald dat de afstand tussen een emissiepunt van een veehouderij en een geurgevoelig object (zoals een woning) gelegen binnen de bebouwde kom, 50 meter in plaats van 100 mag zijn. Aan deze afstand van 50 meter wordt voldaan. Er zijn overigens bestaande burgerwoningen binnen deze 50 meter gesitueerd.

#### Conclusie

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

### **4.2.5 Bodem**

#### Algemeen

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

Een bestaand bijgebouw, dat op dit moment in gebruik is als atelier en workshop- en cursusruimte, gaat verbouwd worden als woning. Omdat er echter geen sprake is van een gevoeliger gebruik (van atelier naar wonen) is geen bodemonderzoek vereist. Dat zou anders zijn wanneer er nu reeds bodeminformatie bekend zou zijn, waaruit blijkt dat er sprake is van een verdachte locatie. Dat is echter niet het geval.

Voorts geldt dat ingeval het te realiseren bijgebouw vergunningvrij is, danwel qua aard en omvang vergelijkbaar is met een vergunningvrij bouwwerk, eveneens geen bodemonderzoek

vereist is. Mocht voor het bijgebouw een vergunning noodzakelijk zijn, kan daar te zijner tijd nog over worden beslist.

### Conclusie

Voor onderhavige bestemmingswijziging is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Mocht voor het beoogde bijgebouw een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn, kan te zijner tijd (bij het indienen aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning) nog beoordeeld worden of een bodemonderzoek gewenst is.

## **4.2.6 Externe Veiligheid**

### Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten zoals onder meer woningen, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.

### Onderzoek

Het thema 'externe veiligheid' speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Daarom is van belang inzicht te verkrijgen in objecten en elementen in of nabij het projectgebied, die de externe veiligheid kunnen beïnvloeden. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans

om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10<sup>-6</sup>). Dit geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenaamd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

De te realiseren woning moet worden beschouwd als 'kwetsbaar object'. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich echter geen relevante buisleidingen, geen relevante

transportroutes (wegen, vaarwegen en / of spoorlijnen). Bovendien zijn er in de omgeving geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Zie ook de hieronder opgenomen risicokaart van de provincie Gelderland.



*Uitsnede risicokaart provincie (rode cirkel: locatie van initiatief)*

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aanwezig voor realisatie van onderhavig project.

## Conclusie

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

## 4.2.7 Luchtkwaliteit

### Algemeen

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 (PM10), 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 betekende 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m<sup>2</sup> 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.

### Onderzoek

Het bouwplan heeft betrekking op het toevoegen van 1 woning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen vallen.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.2.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### Algemeen

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 is gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was

nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08).

Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Het Hof van Justitie merkt hierover op dat het hanteren van het uitgangspunt van drempelwaarden in de praktijk alle activiteiten van een bepaald type bij voorbaat zijn onttrokken aan de mer-beoordeling, zonder dat is aangetoond dat deze activiteiten geen aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, die op een schaal voorkomen die onder de drempelwaarden liggen. Door het hanteren van dit uitgangspunt wordt geen recht gedaan aan de strekking van de Europese Richtlijn m.e.r.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in navolging van het Hof geoordeeld dat het niet langer mogelijk is om enkel aan de drempelwaarden van het Besluit mer de zekerheid te ontleen dat voor een activiteit geen mer-beoordeling hoeft plaats te vinden (zaak gemeente Rucphen, 200904456/1/M2). In afwachting van de onderhavige wijziging dient gekeken te worden of er sprake is van andere selectiecriteria als bedoeld in bijlage III (zie bijlage), op basis waarvan een mer gemaakt zou moeten worden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is er voor gekozen voor de oplossing om de drempelwaarden indicatief te maken.

Hiermee wordt aan het bevoegd gezag een handvat geboden, namelijk dat er waarschijnlijk geen sprake kan zijn van aanzienlijke milieugevolgen indien de activiteit beneden de drempelwaarden ligt. Het bevoegd gezag zal zich er echter nog van moeten vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen

aanzienlijke milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet nagaan of sprake is van de

omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de richtlijn. Het bevoegd gezag kan dit doen in het kader van het vooroverleg dat in de praktijk plaatsvindt voorafgaand aan de vergunningaanvraag of in geval van plannen bij de voorbereiding ervan, zo vroeg mogelijk in het planproces en voorafgaand aan de bekendmaking, kennisgeving of tervisielegging van het ontwerpplan.

Samenvattend betekent dit dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Het absolute karakter hiervan wordt dus verlaten. Dit betekent dat het bevoegd gezag niet meer kan volstaan met de constatering dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dat opstellen van m.e.r. (beoordeling) niet noodzakelijk is. Een nadere motivering is dus noodzakelijk geworden. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in

de overwegingen van het moeder-besluit. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria van bijlage III) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure. Dat kan bijvoorbeeld de toelichting van een bestemmingsplan zijn of de motivering bij een beschikking op een vergunningaanvraag. Uiteraard moet daarbij worden gemotiveerd op basis waarvan de conclusie is getrokken.

#### Planspecifiek

Het bestemmingsplan maakt 1 extra woning mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen.

De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Om de milieugevolgen tengevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse toetsen verricht. Ook is een akoestisch onderzoek voor wegverkeer uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

#### Conclusie

De conclusie is dat er geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

### **4.3 Natuur**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de geldende natuurwetgeving, de Wet Natuurbescherming. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. Deze wet wordt gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De wet maakt onderscheid in soort- en gebiedsbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

#### 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.

Binnen de gemeente Zaltbommel liggen de Natura 2000-gebieden 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' en 'Uiterwaarden Waal'. Deze gebieden liggen aan de westkant van de gemeente Zaltbommel. Het Natura 2000-gebied Kil van Hurwenen ligt aan de oostkant van de gemeente Zaltbommel, op het grondgebied van de gemeente Maasdiel. De locatie van het bestemmingsplan ligt op grote afstand van deze gebieden.

### Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden 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 voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Wet Natuurbescherming zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd.

### Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich niet in, of in directe omgeving van, een beschermd natuurgebied.

Er is sprake van een bestaand pand dat als woning wordt verbouwd. Dit bestaande pand is niet vervallen en wordt op dit moment gebruikt als cursus- en workshopruimte. De verbouwing is met name intern. Aan de kap vinden geen aanpassingen plaats. Dat betekent ook dat er geen eventueel beschermde flora of fauna in gevaar komen.

### Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

## **4.4 Niet Gesprongen 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 conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. 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 publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

## Planspecifiek

Uit de *concept* Explosievenkansenkaart Bommelerwaard d.d. 10 juni 2016 blijkt dat het plangebied verdacht voor mogelijke aanwezigheid niet gesprongen explosieven. Concreet heeft de verdenking betrekking op geschutmunitie. Zie hiervoor onder de uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard.



*Uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard*

De woning wordt echter gerealiseerd in een bestaand bijgebouw. Verder is er slechts ruimte voor een beperkt bijgebouw van 18 m<sup>2</sup>. Het bouwvlak voor bijgebouwen wordt opgenomen in de zone langs het bestaande bijgebouw. Deze gronden zijn al (grotendeels) geroerd. Vanuit dat oogpunt heeft geen onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven plaatsgevonden.

## Conclusie

Vanuit het oogpunt van Niet Gesprongen Explosieven bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

## **4.5 Water en riolering**

### **4.5.1 Algemeen**

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

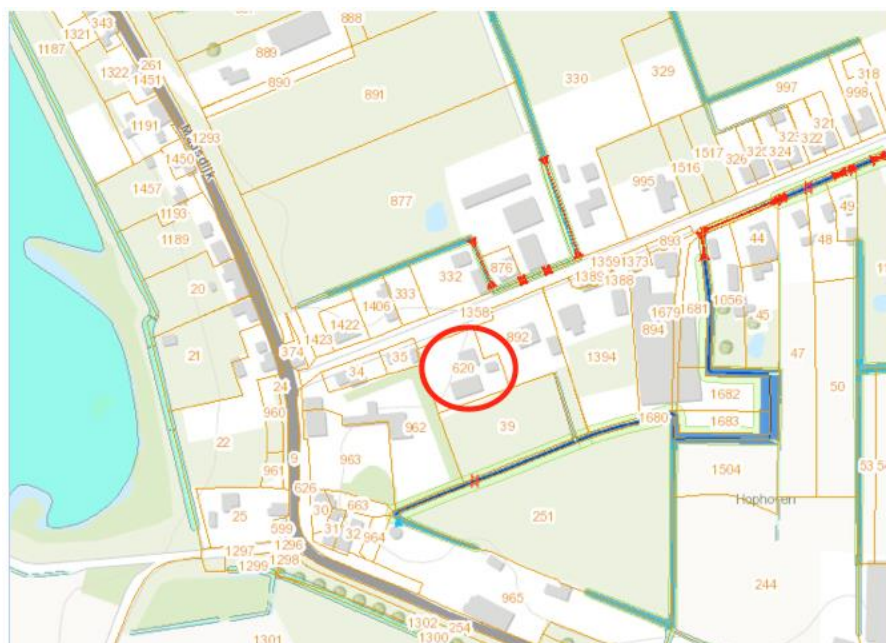
wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in.

Door de Europese Kaderrichtlijn Water heeft Nederland een resultaatverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde waterlichamen, zijn hiertoe bindende doelen opgesteld. De maatregelen om de doelen te bereiken worden uitgewerkt in de stroomgebiedsprocessen. Voor de overige wateren geldt het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Hieronder zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven.

#### 4.5.2 Watergangen en status watergangen

Het perceel grenst niet aan watergangen. Ten zuiden en oosten van het perceel ligt wel een A-watergang., maar hier liggen dus 1 of meerdere percelen tussen. Verder ligt aan de overzijde van de Molenstraat achter de bebouwing aan de overzijde een B-watergang.



*De legger van het water*

#### 4.5.3 Waterberging / verharding

Het onderhavige perceel ligt binnen de bebouwde kom. Als er sprake is van meer dan 500 m<sup>2</sup> aan extra verharding, dan is compenserende waterberging vereist. De toename van verhard oppervlak blijft hier echter onder de 500 m<sup>2</sup>. Er wordt een bijgebouw van 18 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt, verder maken wordt ten behoeve van de woning wat erfverharding aangebracht. Compensatie in waterberging is dus niet aan de orde.

#### 4.5.4 Riolering

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

#### **4.5.5 Beschermingszone**

Het plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering de Maasdijk. Deze buitenbeschermingszone van de waterkering wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Voorkomen dient immers te worden dat (diepe) ontgravingen in deze zone mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid van de waterkering. Om die reden is het van belang de zone te vermelden op de verbeelding van dit bestemmingsplan (als attentiefunctie).

#### Conclusie

Uit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig project. Het Waterschap adviseert positief over het plan, onder de voorwaarde van bovengenoemde uitgangspunten en aandachtspunten, voor zover van toepassing. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

#### **4.6 Leidingen**

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch relevant zijn. Wel ligt er in de strook naast de Molenstraat een KPN-leiding. Hiervoor wordt een zakelijk recht vastgelegd.

#### Conclusie

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

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- *een toelichting;*
- *regels;*
- *een digitale verbeelding, die ook analoge versie heeft.*

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.
3. Algemene regels. Het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal regels. Deze regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

- *Begrippen*

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

Het begrip bestaand is in een aantal regelingen opgenomen en verklaard in de begripsomschrijving. Bij de bepaling van de bestaande situatie kan worden teruggevallen op de (veld)inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals de gemeente deze bekend waren ten tijde van de inwerkingtreding van het Bestemmingsplan. Specifiek voor de woonschepen, aanlegsteigers, recreatiewoningen en stacaravans zijn rapportages/ inventarisaties beschikbaar.

- *Wijze van meten*

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Ook is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in

het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Bestemmingen

### Algemeen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

Dit bestemmingsplan kent slechts één bestemming, namelijk 'Wonen'. De bestemmingsregels kennen allen veelal een zelfde opbouw met de volgende leden:

*lid 1: bestemmingsomschrijving*

*lid 2: bouwregels*

*lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)*

*lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)*

*lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)*

*lid 6: parkeernorm*

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Binnen de bestemming 'Wonen' is binnen dit plan enkel 1 hoofdgebouw mogelijk (een vrijstaande woning). Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.

Voorts is in de bestemmingsomschrijving specifiek aangegeven wat binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan. In de bestemming zijn woningen met de bijbehorende voorzieningen, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. toegestaan als hoofdfuncties. Hiernaast zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen 'Wonen' toegestaan.

Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in het hoofdgebouw (beroep aan huis), de woning, te allen tijde is toegestaan. Dit omdat in de praktijk blijkt dat het (gemeente)bestuur een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning niet snel zal weigeren. Als beroep aan huis kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten tot een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.

Voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in de aan- en bijgebouwen is een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning vereist. Ten aanzien van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten geldt als voorwaarde dat de woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor de woonfunctie. Dit betekent dat maximaal 30 m<sup>2</sup> voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw in gebruik mogen zijn.

Voorts is er in het plan geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de 'bijbehorende bouwwerken'. De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en binnen het achtererfgebied.

### Specifieke voorwaarden

Verder is ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken nog nadere voorwaarden opgenomen in de planregels. Met onderhavig plan wordt immers het bijgebouw op het perceel Molenstraat 91 gewijzigd naar een woning. Het betreffende bijgebouw staat qua noklijn haaks op de Molenstraat. Daarachter ligt de huidige woning, Molenstraat 91 Nederhemert. De kap van deze woning ligt evenwijdig aan de Molenstraat. Het bijgebouw onttrekt – vanaf de Molenstraat – gedeeltelijk al het zicht op de huidige woning. Door van het huidige bijgebouw een woning te maken en daar aan de westzijde een groot stuk tuin bij te trekken ontstaat het risico dat het zicht vanaf de Molenstraat op de huidige woning Molenstraat 91 grotendeels vervalst. De huidige woning staat immers in de tweede lijn ten opzichte van het betreffende bijgebouw. Om het zicht op de huidige woning vanaf de Molenstraat te behouden, wordt in de planregels een voorwaarde opgenomen dat ter plaatse van de zijdelingse perceelsgrens van de nieuwe woning geen bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht. Dat geldt dus ook voor vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken. Dat betekent dat op de verbeelding voor een gedeelte van het plangebied een 'specifieke bouwaanduiding' is opgenomen, alwaar de bouw van bijbehorende bouwwerken dus is uitgesloten. Het uitsluiten van bijbehorende bouwwerken voor een deel van het perceel Molenstraat 91 te Nederhemert maakte het mogelijk om mee te werken aan het verzoek. Hierdoor wordt het zicht op de woning Molenstraat 91 vanaf af Molenstraat voor een belangrijk deel gewaarborgd.

Verder is het maximale bebouwingsoppervlak voor een bij de nieuwe woning te bouwen bijgebouw beperkt tot 18 m<sup>2</sup>. Dit bijgebouw is toegestaan voor het gedeelte van het perceel dat is gelegen ten oosten van de nieuwe woning.

### **5.3 Verbeelding**

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

## 5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen, en dus handhavingssituaties worden voorkomen.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- f. *de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> 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

#### Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg.

#### Zienswijzen (P.M.)

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (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 (P.M.)

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.

# Legalexion

*Bezoekadres* | Gamerschestraat 34  
5301 AS Zaltbommel

*Postadres* | Postbus 103  
5300 AC Zaltbommel

*Telefoonnummer* | 0418 - 577 580

*E-mail* | [info@legalexion.nl](mailto:info@legalexion.nl)