



Bestemmingsplan *'Nieuwaal, Kerkstraat 24a'*

September 2013

Status: VASTGESTELD

Gemeente Zaltbommel

Bestemmingplan
'Nieuwaal, Kerkstraat 24a'

Status: VASTGESTELD

TOELICHTING



Gegevens opdrachtgever

Naam	: Poland & Wagemakers
Contactpersoon	: C.J. Poland
Adres	: Obrechtstraat 35a
Postcode	: 5344 AT
Plaats	: Oss



Gegevens adviesbureau

Naam	: Planomar
Contactpersoon	: N. van de Goor Msc
Adres	: Obrechtstraat 3g
Postcode	: 5344 AT
Plaats	: Oss
Telefoon	: 0412-648499
E-Mail	: nvdgoor@planomar.nl
Internet	: www.planomar.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1.	Achtergrond	7
1.2.	Plangebied	8
1.3.	Opbouw van dit bestemmingsplan	9
2.	PLANBESCHRIJVING	11
2.1.	Inleiding	11
2.2.	Huidige situatie	11
2.2.1.	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	11
2.2.2.	Plangebied	11
2.2.3.	Binnen het plangebied	13
2.3.	Toekomstige situatie	15
2.3.1.	Planbeschrijving	15
2.3.2.	Verkeer en parkeren	18
3.	BELEID	19
3.1.	Inleiding	19
3.2.	Rijksbeleid	19
3.2.1.	Nota Ruimte	19
3.2.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	19
3.2.3.	Barro / AMvB Ruimte	19
3.2.4.	Consequenties voor dit bestemmingsplan	20
3.3.	Provinciaal en regionaal beleid	20
3.3.1.	Streekplan Gelderland 2005	20
3.3.2.	Ruimtelijke Verordening Gelderland	21
3.4.	Gemeentelijk beleid	23
3.4.1.	Bestemmingsplan Buitengebied	23
3.4.2.	Structuurvisie Buitengebied	24
3.4.3.	Nota IPW-beleid 2010	25
4.	MILIEUASPECTEN	28
4.1.	Inleiding	28
4.2.	Bodem	28
4.3.	Archeologie & cultuurhistorie	30
4.4.	Akoestiek	31
4.5.	Geur	32
4.6.	Luchtkwaliteit	33
4.7.	Externe veiligheid	33
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	34
4.9.	Kabels en leidingen	35
4.10.	Water	36
4.11.	Flora en fauna	39
5.	UITVOERINGSASPECTEN	41

5.1.	Inleiding	41
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	41
5.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.	VERBEELDING EN REGELS	43
6.1.	Inleiding	43
6.2.	Het bestemmingsplan als juridisch instrument	43
6.3.	Systematiek van de regels	43
7.	BIJLAGEN	45

1. INLEIDING

1.1. Achtergrond

Het perceel kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie R, nummer 717 aan de Kerkstraat te Nieuwaal kent een totale oppervlakte van circa 9.470 m² en was volledig in eigendom van dhr. E.H. Bos en mevr. C. de Kruijf. Een deel van het perceel (3000 m², in figuur 1 met wit omlijnd) is verkocht aan Poland & Wagemakers BV om één vrijstaande woning te ontwikkelen. Het college van B&W van de gemeente Zaltbommel heeft in de vergadering van 2 november 2010 besloten om onder voorwaarde van richtlijnen medewerking te verlenen aan het beoogde verzoek voor de bouw van één vrijstaande woning aan de Kerkstraat te Nieuwaal. Voor het deel van bovengenoemd perceel (6470 m², in figuur 1 met rood omlijnd) dat in eigendom is gebleven van dhr. E.H. Bos en mevr. C. de Kruijf hebben de eigenaren bij de gemeente Zaltbommel een verzoek in gediend voor een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen'. Het gaat er hierbij om dat de huidige bedrijfswoning als burgerwoning bestemd gaat worden. Dit omdat de agrarische bedrijfsvoering reeds gestaakt is en de eigenaren graag op voornoemde locatie willen blijven wonen. De gemeente heeft aangegeven een dergelijke functieverandering wenselijk te vinden, daar er geen (milieutechnische)belemmeringen zijn om deze functieverandering mogelijk te maken.

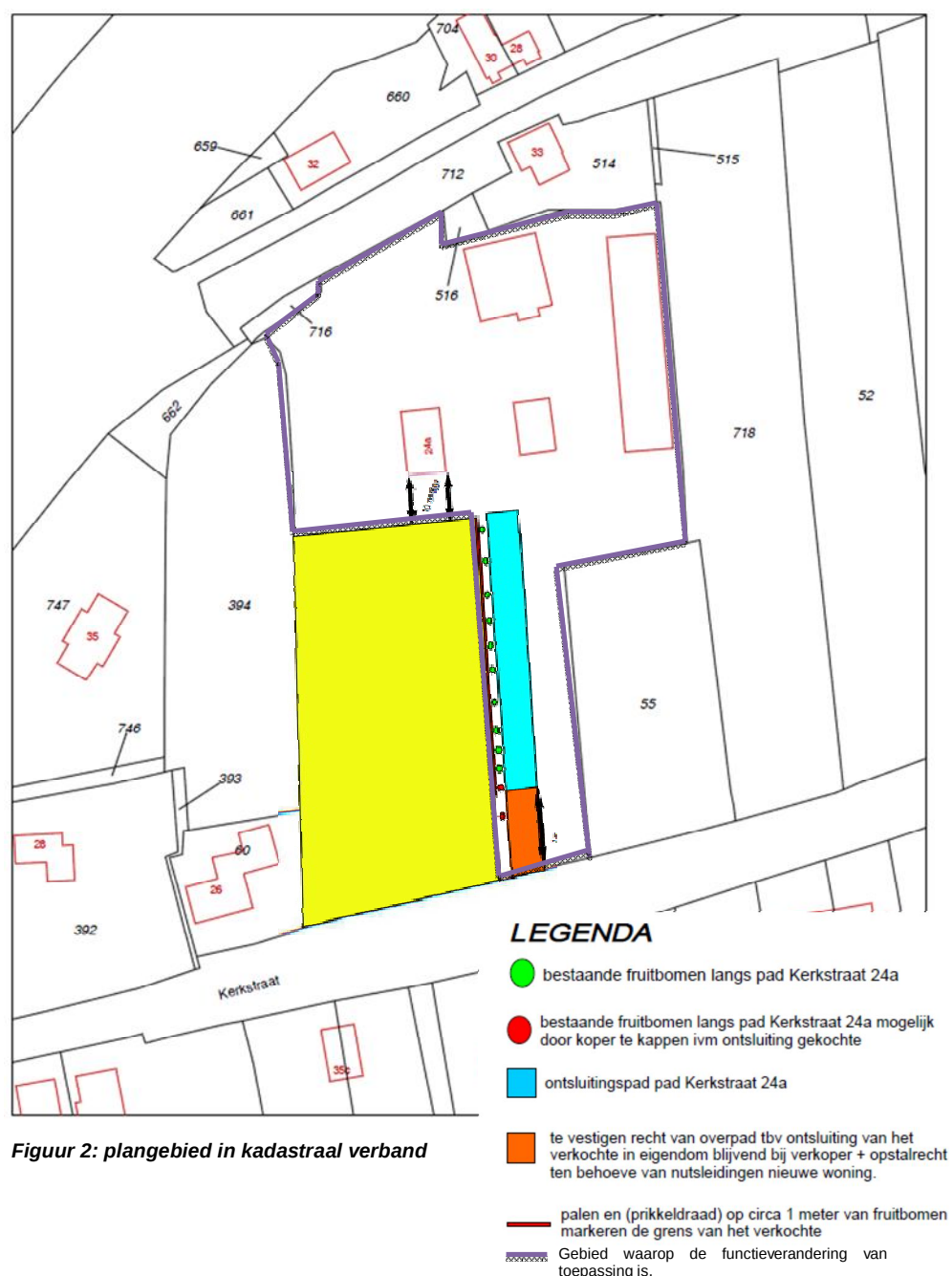


Figuur 1: luchtfoto projectlocatie en directe omgeving

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied, welke behoort bij besluit van de raad van de gemeente Kerkwijk d.d. 31 oktober 1991. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'agrarisch kernrandgebied'. De regels behorende bij deze bestemming bieden niet de planologische en juridische ruimte om zowel de functieverandering als de ontwikkeling mogelijk te maken. Derhalve is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan en dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

1.2. Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het perceel, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie R, nr. 717. Figuur 2 geeft de kadastrale situatie weer. Het perceel kent een oppervlakte van circa 9.470 m². Poland & Wagemakers heeft circa 3.000 m² van het perceel aangekocht om één vrijstaande woning te ontwikkelen. In het vervolg van dit bestemmingsplan wordt het perceel dat Poland & Wagemakers heeft aangekocht omschreven als 'de ontwikkeling'. Op het overige gedeelte van het perceel is een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen' van toepassing. Deze functieverandering zal als 'de functieverandering' omschreven worden. De ontwikkeling tezamen met de functieverandering wordt als 'het plangebied' omschreven.



Figuur 2: plangebied in kadastraal verband

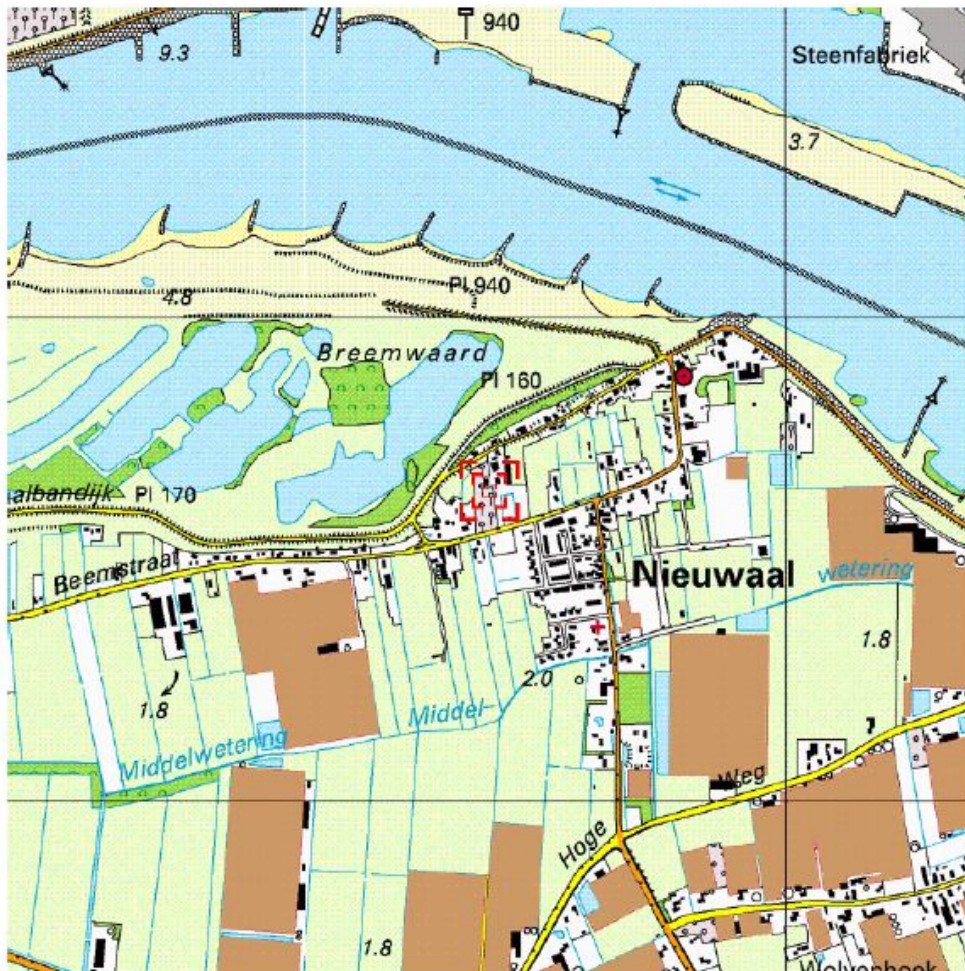
1.3. Opbouw van dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten:

- ☞ **deel 1**, toelichting: in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven.
- ☞ **deel 2**, planregels: dit betreft het juridisch kader waarin alle gebruiks- en bouwregels worden beschreven.
- ☞ **deel 3**, verbeelding: dit betreft de (plan)kaart, waarop af te lezen is op welk (deel van het) gebied de (specifieke) planregels betrekking hebben.

Wat hier voorligt betreft deel1: de toelichting. In deze toelichting is in hoofdstuk 2 de planbeschrijving geschetst, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader is gepresenteerd. In hoofdstuk 4 komen de diverse relevante planologische (omgevings)aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 is de juridische toelichting gegeven, waarbij voor elke bestemming een toelichtende omschrijving de regels nader uitlegt.

De planregels en de verbeelding zijn als separate documenten (respectievelijk deel 2 en 3) bijgevoegd.



Figuur 3: omgevingskaart

2. PLANBESCHRIJVING

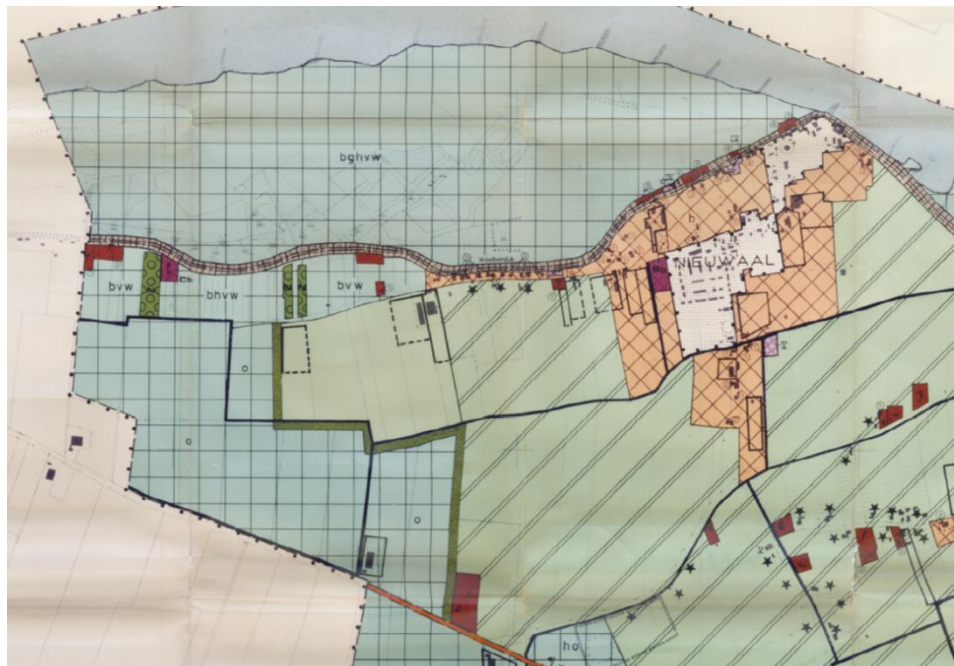
2.1. Inleiding

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

2.2. Huidige situatie

2.2.1. Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Voor onderhavig plangebied geldt, ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan werd op 31 oktober 1991 door de gemeenteraad vastgesteld en is als uitgangspunt gebruikt voor onderhavig bestemmingsplan. Op basis van dit plan kende het plangebied de bestemming 'agrarisch kernrandgebied'. Figuur 4 biedt een uitsnede van de plankaart uit onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 4: uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied

2.2.2. Plangebied

Het plangebied aan de Kerkstraat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zaltbommel en maakt ruimtelijk onderdeel uit van de kern Nieuwaal (zie figuur 5). Het plangebied wordt gevormd door het perceel kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie R, nr. 717.



Figuur 5: ligging plangebied in groter verband

Ruimtelijke karakteristiek Nieuwaal

Het dorp Nieuwaal ligt op de jongste stroomrug in de Bommelerwaard, de Gamerense stroomrug langs de Waal. De historische dorpskern van Nieuwaal bestaat uit de bebouwing langs de twee grotendeels parallel gelegen structuren de Waalbandijk en Kerkstraat/ (doodlopende) Beemstraat en de daar haaks op gelegen Jacob Ekelmansstraat.

Langs de Waalbandijk komt historische en karakteristieke bebouwing voor aan weerskanten van de dijk. Hier heeft tevens de eerste zeer kleinschalige dorpskernvorming plaatsgevonden rondom de N.H. kerk bij de aansluiting van de Kerkstraat op de Waalbandijk. Ten zuiden van het bebouwingslint aan de Kerkstraat komen twee kleine planmatige uitbreidingsbuurten voor en enkele voorzieningen, zoals een basisschool met peuterspeelzaal, kerkgebouw van de Gereformeerde Gemeente en twee kleine begraafplaatsen. Langs de Jacob

Ekkelmansstraat komt tevens een opvallend rijtje witgeschilderde of -gepleisterde lintbebouwing voor. Het dorp Nieuwaal wordt in het noorden begrensd door de Waalbandijk en in het zuiden grotendeels door een glastuinbouwgebied.

Nieuwaal is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Waalbandijk en Kerkstraat/ Beemstraat. Het lineaire karakter van het dijklint en het bebouwingslint met de naastgelegen bebouwing is dan ook karakteristiek voor de dorpskern. Tussen de dijk en de Kerkstraat ligt een strook open agrarisch gebied met slechts weinig bebouwing. Aan de zuidkant van het dorp liggen tevens open gebieden voordat de glastuinbouw 'begint'. Hierdoor heeft het dorp, ondanks de Waalbandijk en de omringende kassen, toch een open en groen karakter met in meer en mindere mate verspreid staande lintbebouwing. Vanaf de Waalbandijk is er goed zicht op de lager gelegen bebouwing en private kavels alsmede het achtergelegen agrarische gebied en bebouwingslint. Vooral bij de dijkbebouwing onder aan de dijk is er goed zicht op het privé-gebied met bijgebouwen en dergelijke door de ondiepe kavels langs de dijk.

Ruimtelijke karakteristiek plangebied en omgeving

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

De bebouwing in de omgeving van het plangebied kent een bouwhoogte van 1 laag met kap. De woningen zijn wisselend op de kavel georiënteerd en de kaprichtingen zijn variërend. De woningen kennen een baksteenarchitectuur in roodbruine, zand- en aardkleurige tinten. Een enkele woning is wit gepleisterd. De daken zijn bedekt met riet of met antracietkleurige gebakken pannen.

2.2.3. Binnen het plangebied

Het perceel is momenteel gedeeltelijk met agrarische bedrijfsbebouwing en -woning bebouwd welke momenteel niet meer voor agrarische bedrijfsvoering in gebruik is, maar gebruikt wordt voor woondoeleinden. Gedeeltelijk is het perceel in gebruik als gras-/weiland. Aan de oostzijde van dit gras-/weiland bevinden zich vele fruitbomen, welke een restant zijn van de voormalige boomgaard ter plaatse van het gras-/weiland.



Figuur 6: luchtfoto plangebied en directe omgeving

Tussen deze fruitbomen door loopt een ontsluitingspad t.b.v. de agrarische bedrijfsbebouwing en –woning. Dit pad zal in de toekomst tevens als ontsluiting voor de nieuwe woning dienen. Onderstaande foto-impressie geeft een goed beeld van de huidige situatie binnen het plangebied:



Figuur 7: ontsluitingspad met links het gebied voor de ontwikkeling



Figuur 8: zicht op het gebied voor de ontwikkeling



Figuur 9: ontsluiting met zicht op bestaande bebouwing (functieverandering)



Figuur 10: zicht op bestaand woonhuis + agrarische bebouwing en gebied voor de ontwikkeling

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Planbeschrijving

Het gedeelte van het perceel waarop de functieverandering van toepassing is zal qua uiterlijke verschijningsvorm niet direct wijzigen, maar wel op termijn. De agrarische bedrijfsbebouwing (excl. 250m² en de woning) komt middels dit bestemmingsplan nl. onder het overgangsrecht te vallen. Op het gedeelte van het perceel waar de ontwikkeling van toepassing is wil de initiatiefnemer één vrijstaande woning bouwen. Op basis van een Programma van Eisen zijn een

tweetal varianten voor de nieuwe woning opgesteld; T-boerderij en Kortgevelboerderij.

Kortgevelboerderij

Stijl en grootte:

In de eerste variant gaan we uit van een kleine “kortgevelboerderij of hallenhuis” met de nokrichting evenwijdig aan de Kerkstraat.

In het verleden bestonden deze boerderijen deels uit het woongedeelte en deels uit stal/deel/tas. Dit was ook in de gevels van de boerderij zichtbaar. Zo werd het woongedeelte uitgevoerd in grotere kozijnen met luiken en de stal met kleinere ramen zonder luiken en mogelijk o.a. dubbele deuren voor b.v. de hooiwagen. Het woongedeelte was dan uitgevoerd in baksteen en het “stalgedeelte” was soberder (minder detail) en werd in enkele gevallen in een goedkoper materiaal uitgevoerd, zoals houten delen. In deze variant willen we dit ook terug brengen.

De woonruimte en garage/berging in één volume opnemen en beide functies komen in de gevel tot uiting door baksteen en houten delen.



Figuur 11: referenties kortgevelboerderij



Figuur 12: voorlopig ontwerp Kortgevelboerderij

In deze variant gaan we uit van een T-boerderij zoals deze in deze streek veelvuldig voorkomt. (is de kenmerkende boerderij voor het rivierengebied in deze streek).

Het hoofdgebouw wordt ~ 129 m2 met een inhoud van ongeveer 715 m3. Goothoogte maximaal 4,5 meter en nokhoogte 9 meter. De aanbouw zal 50-100 m2 bedragen. Goothoogte aanbouw maximaal 3 meter en nokhoogte 6-7 meter.



The architectural drawings include:

- Interieur grond** (Interior ground floor plan) and **verdieping** (First floor plan).
- inhoud woning:**
 - hoofdgebouw: 480 m³
 - aanbouw: 235 m³
 - totaal woning: 715 m³
 - (n.c. garage)
- Interieur opzichten:**
 - linker zijgevel** (Left side elevation)
 - voorgevel** (Front elevation)
 - rechter zijgevel** (Right side elevation)
 - achtergevel** (Back elevation)
- externe opzichten:**
 - voorgevel** (Front elevation)
 - achtergevel** (Back elevation)
- aanbouw** (Annex plan)
- site plan** (Site plan) showing the house on a green plot with a north arrow and a scale of 1:200.

Bestemmingsplan 'Nieuwaal, Kerkstraat 24a, ', versie september 2013 - vastgesteld

2.3.2. Verkeer en parkeren

De beoogde functieverandering en ontwikkeling binnen onderhavig plangebied hebben een relatief gering effect op de verkeersbewegingen. Er zal wat betreft de functieverandering van een afname sprake zijn en wat betreft de ontwikkeling een geringe toename. De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen. Hiervoor is het wegprofiel afdoende.

De nieuwe woning zal gebruik gaan maken van het bestaande ontsluitingspad op de kavel van Kerkstraat 24a. Op dit ontsluitingspad zal een recht van overpad gevestigd moeten worden.

Op basis van het IPW-beleid 2010 (dat op de ontwikkeling van toepassing is) dienen er wat betreft de ontwikkeling minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarde dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en de parkeerplaatsen zullen niet achter elkaar worden gepositioneerd.

3.BELEID

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk richt zich op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op de projectlocatie en het beoogde initiatief.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nota Ruimte

Op rijksniveau heeft het ministerie van VROM een rijksnota voor de ruimtelijke ordening uitgebracht: de Nota Ruimte.

Belangrijkste mogelijke consequentie van de Nota Ruimte is de verruiming van de bouw mogelijkheden in de landelijke gebieden en de gedecentraliseerde verantwoordelijkheid waarin rijk en provincie aan de gemeenten meer ruimte bieden om op basis van een eigen of regionale Woonkwaliteitsvisie een eigen woningbouwprogramma te vertalen naar inbreidings- en uitbreidingslocaties. De gemeenten dienen inzichtelijk te maken waar en onder welke voorwaarden zij denken de ruimte rond de steden en de dorpen te benutten voor toekomstige stads- en dorpsuitbreidingen.

Provincies vertalen dit beleid door in het eigen provinciaal beleid (zie § 3.3 'Provinciaal beleid'). De Nota Ruimte heeft daarmee geen directe consequenties voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied.

3.2.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze vervangt samen met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) oftewel de AMvB Ruimte, de bestaande Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte beschrijft het ministerie van Infrastructuur en Milieu hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 naar de volgende doelstellingen:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden.

3.2.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (in werking per 30 december 2011), ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

3.2.4. Consequenties voor dit bestemmingsplan

Provincies hebben de Nota Ruimte in het eigen provinciale beleid doorvertaald (zie § 3.3 'Provinciaal beleid'). De Nota Ruimte heeft daarmee geen directe consequenties voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied. Verder sluit het voorliggende bestemmingsplan aan bij de doelstellingen om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1. Streekplan Gelderland 2005

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Het is in september 2005 van kracht geworden en geldt nog steeds.

Het Gelders Streekplan 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. De provincie beschrijft in de Structuurvisie 2005 ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol. Daarbij zijn kwetsbare kwaliteiten aan de orde, die bescherming behoeven of een specifieke ontwikkeling, maar het gaat ook om het geleiden van hoogdynamische ontwikkelingen om de kansen op maatschappelijke meerwaarde te vergroten en nieuwe kwaliteiten toe te voegen.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaalculturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen,
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken,
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren, de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit,
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen,
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie,
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

De hoofdstructuur wordt gevormd door het groenblauwe raamwerk en het rode raamwerk. Tussen deze twee raamwerken liggen de multifunctionele gebieden.

Rode raamwerk

In het rode raamwerk ligt het accent op het ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en glastuinbouwteelt. Het rode raamwerk wordt gevormd door stedelijke netwerken en regionale centra, die goed bereikbaar dienen te zijn. De ruggengraat van dit netwerk wordt gevormd door de hoofdinfrastructuur.

Daarnaast maken ook de gebieden voor intensieve teelten deel uit van het rode raamwerk. Voor de provincie is in het rode raamwerk onder andere de zorg voor voldoende recreatie en groen in en om de steden van belang.

Groenblauwe raamwerk

In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en gebieden. Voor het groenblauwe raamwerk is van belang:

- de bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
- de realisering van ecologische verbindingzones, die ecologische kerngebieden verbinden;
- afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
- maatregelen in het kader van ruimte voor de rivier.

Multifunctioneel gebied

De multifunctionele gebieden worden gezien als domein van de samenwerkende gemeenten waar de provinciale bemoeienis beperkt is. Het betreft de overige steden en dorpen die niet behoren tot de stedelijke netwerken of regionale centra, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland.

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Dit beleidskader is de juridische vertaling van het beleid uit de structuurvisie.

3.3.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Verstedelijking

Op de kaartlaag 'Verstedelijking' is het plangebied gelegen in de besluit-subvlakken:

- Detailhandel
- Verstedelijking algemeen
- Wonen
- Nieuwe bebouwing onder voorwaarden toegestaan



Figuur 15: Ruimtelijke Verordening Gelderland, kaartlaag 'Verstedelijking'

Nieuwe bebouwing toegestaan

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied,
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Nieuwe bebouwing onder voorwaarden toegestaan

In afwijking van 2.2 kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt:

- indien de nieuwe bebouwing functioneel gebonden is aan het buitengebied;
- in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits 1) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en 2) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en 3) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;
- bij oprichting van nieuwe landgoederen, mits 1) sprake is van een substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving, en 2) in de toelichting bij een

bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;

- ten behoeve van uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid tot een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak, met dien verstande dat de maximale bedrijfsoppervlakte na uitbreiding niet groter is dan 375m², waarbij een grotere uitbreiding kan worden toegestaan, indien deze uitbreiding in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader;

Ontheffing

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 2.2, indien sprake is van een ontwikkeling waarvan is aangetoond dat deze redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de in 2.2 genoemde gebieden en indien deze ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de begrenzing van de in artikel 2.2 onder b, c, d en e genoemde gebieden. In dat geval wordt bij de ontheffing de begrenzing van het gebied opnieuw bepaald.

3.4. Gemeentelijk beleid

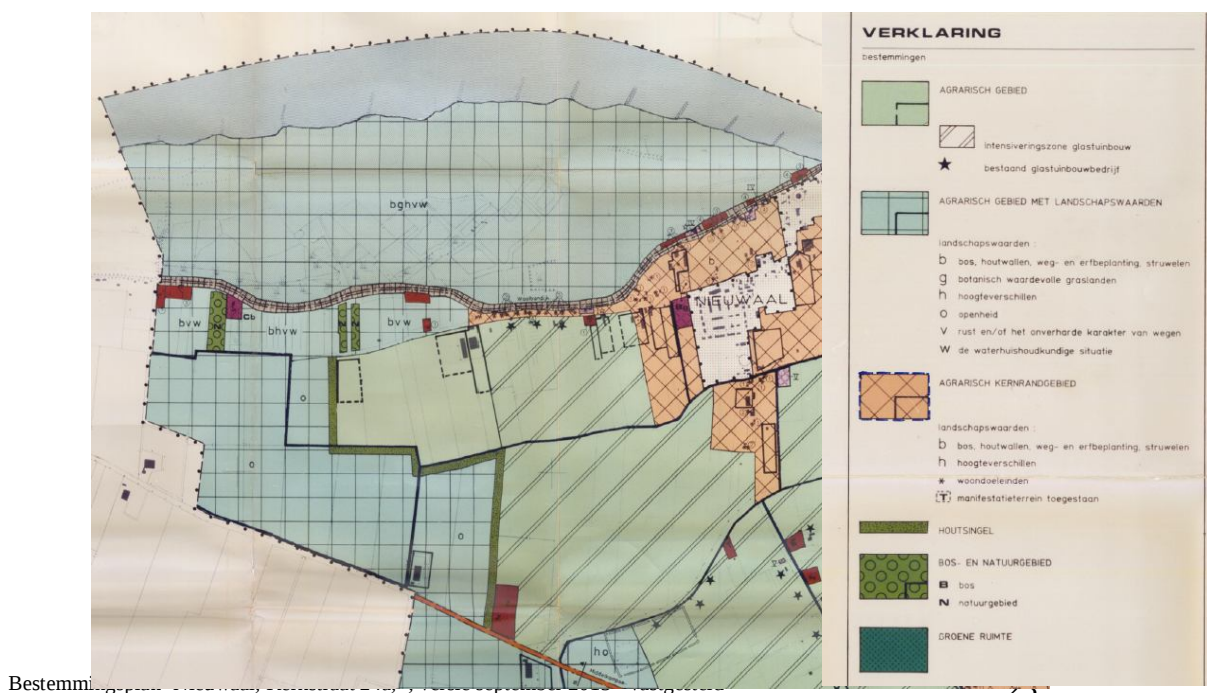
3.4.1. Bestemmingsplan Buitengebied

Onderhavige projectlocatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Zaltbommel, behoort bij besluit van de raad van de gemeente Kerkwijk d.d. 31 oktober 1991.

Op basis van dit plan kende het plangebied de bestemming 'agrarisch kernrandgebied'. Figuur 14 biedt een uitsnede van de plankaart uit onderhavig bestemmingsplan.

De gronden met de bestemming 'agrarische kernrandgebied' zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf, de bescherming van het woon- en leefmilieu en landschapswaarden, alsmede voor woondoeleinden waar dit met een * op de plankaart is aangegeven.

De functieverandering en ontwikkeling zijn in strijd met de regels behorende bij bestemming 'agrarische kernrandgebied'. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien om de juiste planologisch-/juridische regeling te treffen voor de genoemde veranderingen.

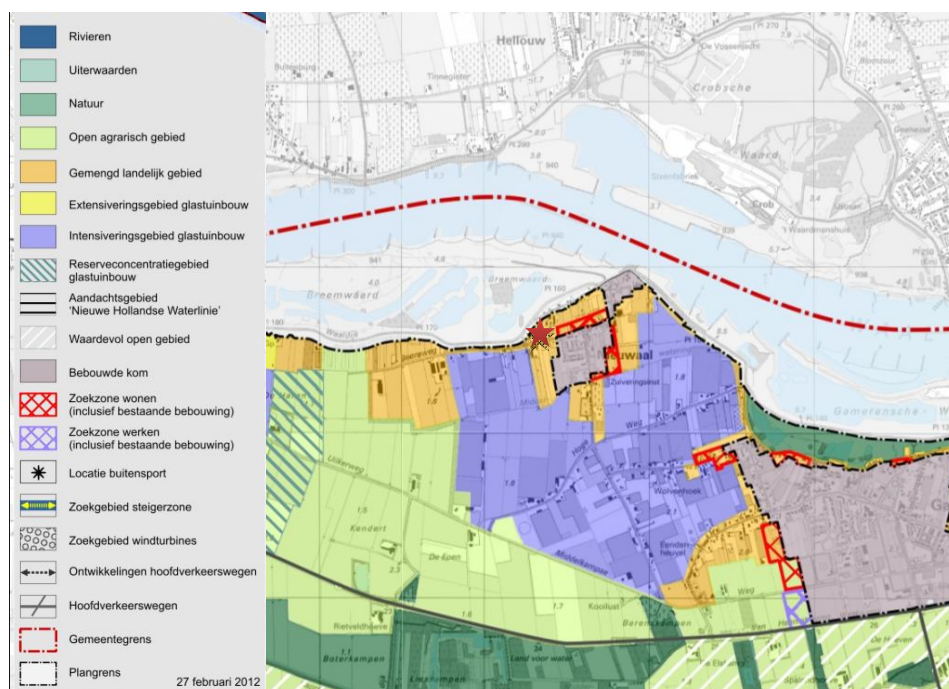


Figuur 16: uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied

3.4.2. Structuurvisie Buitengebied

De gemeente Zaltbommel heeft een structuurvisie voor het buitengebied opgesteld. Deze is in combinatie met een Milieu Effect Rapportage door de gemeenteraad op 15 maart 2012 gewijzigd vastgesteld. Het plangebied van de Structuurvisie Buitengebied bestaat uit het binnendijs en buitendijs gelegen buitengebied met uitzondering van de uiterwaarden langs de Waal. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen het ruimtelijk beeld voor de lange termijn weer en wordt een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de structuurvisie.

In de structuurvisie staat hoe de gemeente wil omgaan met onder meer het agrarisch gebied, glastuinbouw, natuur en landschap, herontwikkeling van vrijgekomen agrarische percelen, recreatie en water in het buitengebied.



Figuur 17: uitsnede visiekaart Structuurvisie Buitengebied

Op de visiekaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied betreft in grote lijnen de kleinschalige oeverwallen en bebouwingsconcentraties. Hier is sprake van grote afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met het open agrarisch gebied. Door de kleinschaligheid van dit gebied is het geschikt voor een grotere diversiteit aan plattelandsfuncties.

Functieverandering naar wonen

Binnen het 'gemengd landelijk gebied' wordt ruimhartig omgegaan met de mogelijkheden voor functieverandering, gelet op de kernkwaliteiten van dit landschappelijk deelgebied. Hierdoor is het in dit gebied mogelijk om maximaal te zoeken naar mogelijkheden om bedrijven te saneren. In de navolgende tabel zijn de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen per deelgebied opgenomen.

Mogelijkheden functieverandering op hoofdlijnen	Open agrarisch gebied *)	Gemengd landelijk gebied **)
– herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning	Ja	Ja
– verbouw karakteristiek bedrijfsgebouw tot meerdere woningen	Nee	Ja
– ruimte voor ruimte (sloop bedrijfsgebouwen + bouw woongebouw of in sommige gevallen bouw van 1 of 2 vrijstaande (individuele) woningen) ***)	Nee	Ja

*) excl. de magneetlocatie/reserveconcentratiegebied glastuinbouw.

**) incl. het extensiveringsgebied glastuinbouw.

***) sloopschema: zie tabel.

Onderhavige functieverandering betreft het herbestemmen van een bedrijfswoning als burgerwoning binnen het 'gemengd landelijk gebied'. De bebouwingsmogelijkheden voor de woning in dit bestemmingsplan sluiten aan bij het geldende planologische regime. De voormalige bedrijfsopstallen (loodsen) (uitgezonderd 250m²) komen middels dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht te vallen.

Nieuwe burgerwoningen

Het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Alleen in het kader van functieverandering of in het kader van de herstructurering van de glastuinbouw is de bouw van nieuwe woningen mogelijk, zoals hergebruik van een voormalig boerderijgebouw (woning met aangebouwde deel) in één of meerdere woningen, of onder voorwaarden zijn ook 1 tot 2 vrijstaande woningen mogelijk, waarbij eventuele karakteristieke gebouwen behouden moeten blijven.

Daarnaast is binnen de zoekzone woningbouw incidentele woningbouw voor particulieren toegestaan. De voorwaarden waaronder heeft de gemeente neergelegd in het 'Beleid Incidentele Particuliere Woningbouw'.

3.4.3. Nota IPW-beleid 2010

Op 18 september 2003 heeft de gemeenteraad besloten om het beleid "incidentele woningbouw op verzoek van particulieren" vast te stellen. In dit raadsbesluit is tegelijkertijd het toetsingskader incidentele woningbouw op verzoek van particulieren vastgesteld. Nadat dit beleid een aantal jaren in gebruik is geweest heeft het college van B&W besloten het beleid te evalueren. Na de evaluatie heeft het college van B&W op 26 januari 2010 besloten door te gaan met het beleid "incidentele woningbouw op verzoek van particulieren". Op 25 maart 2010 is er ook tijdens de carrouselvergadering mee ingestemd door te gaan met het beleid. Echter moest het beleid en het proces wel verbeterd worden. Naar aanleiding hiervan is de notitie "incidentele woningbouw op verzoek van particulieren" herzien in de nota "IPW-beleid 2010". In 2012 is de nota "IPW-beleid 2010" herzien in de nota "IPW-beleid 2012". Deze nota is op 11 oktober 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en direct in werking getreden. Op onderhavig project is de nota "IPW-beleid 2010" nog van toepassing omdat de aanvraag voor dit project gedaan is voordat de nota "IPW-beleid 2012 in werking trad. Hieronder wordt de nota "IPW-beleid 2010" dan ook nader toegelicht en wordt dit project daaraan getoetst.

Het doel van de nota "IPW-beleid 2010" is om incidentele woningbouw voor particulieren mogelijk te maken met een zo efficiënt en uniform mogelijk werkproces. Tevens wordt er door dit beleid gehoor gegeven aan de wens van de rijksoverheid voor toename van het particuliere opdrachtgeverschap. Ten slotte levert het een bijdrage aan de woningbehoefte van Zaltbommel.

De nota "IPW-beleid 2010" is op 10 juni 2010 door de raad vastgesteld. Deze nota bevat informatie over het toetsings- en beoordelingskader, de kosten voor de aanvrager en het werkproces.

Niet alle particuliere woningbouwaanvragen vallen onder het IPW-beleid. Er is een aantal uitgangspunten waar een verzoek aan moet voldoen. Hieronder zijn deze uitgangspunten uiteen gezet.

UITGANGSPUNT	NADERE OMSCHRIJVING
Algemeen	
In eigendom	Het perceel waar de gewenste ontwikkeling op gericht is dient in eigendom te zijn van de aanvrager. De aanvrager wordt ook gevraagd om een uittreksel van de kadastrale kaart met het aanvraagformulier mee te sturen.
Ligging binnen de kwaliteitscontouren	Het plangebied voor het initiatief dient binnen de kwaliteitscontouren ³ te liggen (voor de kwaliteitscontouren zie bijlage II).
Geén bedrijfs- of dienstwoning	Verzoeken voor een bedrijfs- of dienstwoning vallen buiten het beleid.
Ruimtelijk	
Maximaal 2 woningen	Het beleid is alleen van toepassing voor de bouw van maximaal 2 woningen. Dit kunnen vrijstaande woningen zijn of een twee-onder-één kapwoning.
Parkeren	Een verzoek moet per woning kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen in principe niet achter elkaar gelegen zijn). Een perceel dient dus groot genoeg te zijn om naast de woning ook parkeervoorzieningen te kunnen realiseren.
Ontsluiting op openbare weg	De nieuwe woning(en) dient/dienen een goede en rechtstreekse ontsluiting te kunnen krijgen op de openbare weg.
Uitvoerbaarheid	
Draagvlak	De aanvrager wordt aanbevolen voor de aanvraag contact te hebben gehad met de direct omwonenden omtrent zijn/haar initiatief. De gemeente zal in zijn beoordeling ook kijken naar het draagvlak.
Economische uitvoerbaarheid	De aanvrager dient te verklaren de kosten die voortvloeien uit de aanvraag te voldoen en de kosten die voortvloeien uit planschade voor eigen rekening te nemen.

Onderhavig plangebied voldoet aan bovengenoemde uitgangspunten om in aanmerking te komen voor incidentele particuliere woningbouw. Eén van de

uitgangspunten van het IPW-beleid is een goede en rechtstreekse ontsluiting op de openbare weg. De nieuwe kavel zal straks gebruik maken van het bestaande ontsluitingspad ten behoeve van Kerkstraat 24a. Om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten van het IPW-beleid, dient een recht van overpad gevestigd te worden met betrekking tot het gebruik van het pad ten behoeve van Kerkstraat 24a.

Onderstaand is de kwaliteitscontour van Nieuwaal weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied valt binnen de kwaliteitscontour.



Figuur 16: ligging projectlocatie binnen kwaliteitscontour Nieuwaal

4. MILIEUASPECTEN

4.1. Inleiding

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal milieuaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende milieuaspecten worden achtereenvolgens, in afzonderlijke paragrafen behandeld:

-  Bodem;
-  Archeologie & cultuurhistorie;
-  Akoestiek;
-  Geur;
-  Luchtkwaliteit;
-  Externe veiligheid;
-  Bedrijven en milieuzonering;
-  Kabels en leidingen;
-  Flora en fauna;
-  Water.

4.2. Bodem

Beleidskader

Bij een bodemonderzoek worden de gebruiks(on)mogelijkheden die de grond- en grondwaterkwaliteit biedt onderzocht. Bodemonderzoek vindt doorgaans plaats of is verplicht, bij een aanvraag bouwvergunning, in het kader van de Wet milieubeheer (milieuvergunning of algemene regels) en bij grondtransacties. Bodemonderzoek wordt door gespecialiseerde en gekwalificeerde milieuadviesbureaus uitgevoerd.

Voor de bouw van de nieuwe woning incl. bijgebouw(en) en de functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen' zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek BV. De complete onderzoeksrapportages zijn als bijlage bijgevoegd.

Bodemgesteldheid van de gronden t.b.v. 'de ontwikkeling'

Voor de algemene bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien in de grond- en het grondwater licht verhoogde gehalten voor zware metalen zijn aangetoond.

Voor de teeltlaag werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bestrijdingsmiddelen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen aangezien in de teeltlaag geen verhoogde gehalten voor bestrijdingsmiddelen zijn aangetoond.

Er zijn geen aanwijzingen dat de voormalige sloot daadwerkelijk is gedempt met bodemvreemd materiaal. Zintuiglijk zijn hier in de ondergrond een veenlaag en bijmengingen van slib aangetroffen. De analysesresultaten zijn echter vergelijkbaar met de kwaliteit ter plaatse van het overige terrein.

Het betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem t.b.v. 'de ontwikkeling' gelegen aan de Kerkstraat 24a te Nieuwaal in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënische oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de toekomstige nieuwbouw.

Bodemgesteldheid van de gronden t.b.v. 'de functieverandering'

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal lichte verontreinigingen werden verwacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien in een mengmonster een sterk verhoogd gehalte voor koper is aangetoond. Na uitsplitsing blijkt dat een matige verontreiniging ter plaatse van boring B09 (grondlaag 0,30-0,50 m-mv) aanwezig is. Tevens zijn in de bovengrond voor diverse parameters licht verhoogde gehalten aangetoond.

In de teeltlaag is slechts een licht verhoogd gehalte voor DDT aangetoond.

In de zwak slibhoudende ondergrond ter plaatse van de gedempte sloot zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aangetoond.

In het mengmonster van de matig slak- en baksteenhoudende laag onder de asfaltverharding is in de fractie kleiner dan 16 mm een asbestgehalte van 410 mg/kg d.s. aangetoond. Visueel is in de fractie groter dan 16 mm geen asbest aangetoond.

Onder de verharding zijn derhalve een matige verontreiniging met koper en een asbestverontreiniging boven de restconcentratienorm vastgesteld. Formeel gezien dienen matige verontreinigingen of verontreinigingen met asbest boven de restconcentratienorm nader te worden onderzocht. Op basis van onderstaande argumenten vormt de aangetoonde verontreiniging echter geen belemmering voor het huidige gebruik van de locatie:

- De verontreinigingen zijn afgedekt door een verharding, waardoor er geen contactmogelijkheden zijn. Daarnaast betreft het hechtgebonden asbest. Er is derhalve geen sprake van humane risico's;
- Het betreffen immobiele verontreinigingen, welke niet contact staan met het grondwater waardoor geen verspreidingsrisico's zijn te verwachten.
- Door de opdrachtgever is aangegeven dat er geen civieltechnische werkzaamheden of graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd, waardoor toekomstig contact met de grondverontreiniging niet aan de orde is.

Indien in de toekomst op de locatie civieltechnische werkzaamheden en/of nieuwbouw plaatsvindt, dan dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd en sanerende maatregelen te worden genomen.

4.3. Archeologie & cultuurhistorie

Beleidskader

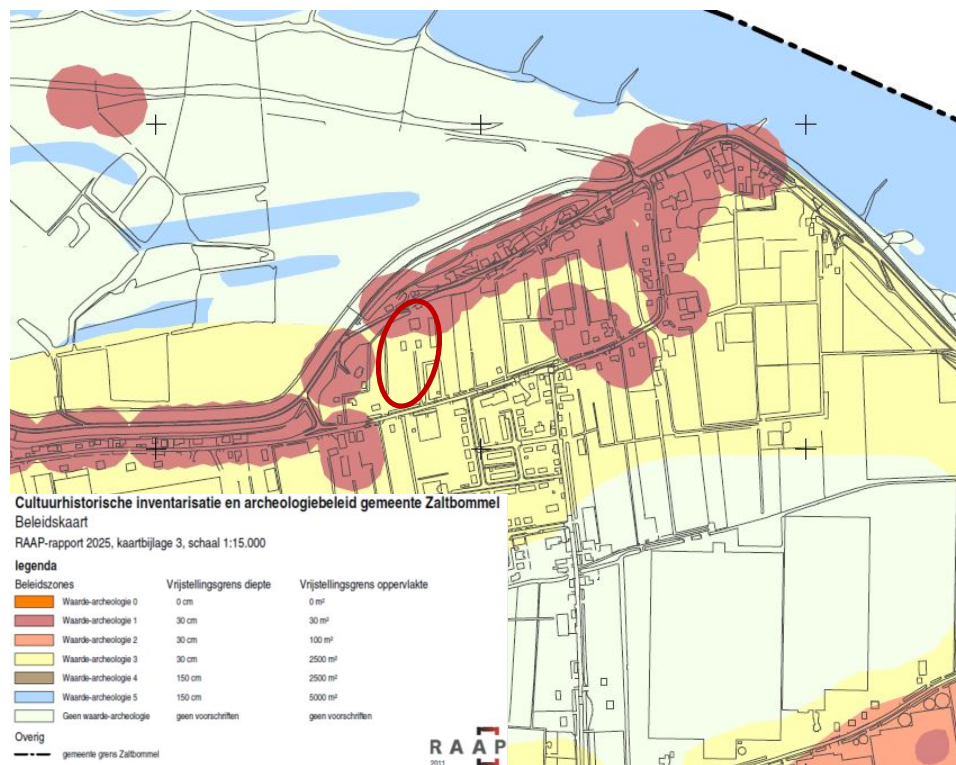
In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie in de bodem te behouden.

Consequenties voor plangebied

Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) kent de locatie deels een lage, deels een wat hogere trefkans voor archeologische waarde.

Volgens de beleidskaart archeologie (zie figuur 17) zijn de gronden voor de ontwikkeling aangeduid als waarde 3, de gronden m.b.t. de functieverandering zijn deels aangeduid als waarde 1 en deels als waarde 3. Voor waarde 3 geldt een vrijstellingsprocedure voor een diepte van 30 cm en een vrijstellingsgrens van 2.500 m². Dit betekent dat er tot 2.500 m² gebouwd kan worden waarbij de vrijstellingsgrens van 30 cm diepte nog niet van toepassing is. Voor waarde 1 geldt een vrijstellingsprocedure voor een diepte van 30 cm en een vrijstellingsgrens van 30 m². Dit betekent dat er tot 30 m² gebouwd kan worden waarbij de vrijstellingsgrens van 30 cm diepte nog niet van toepassing is.

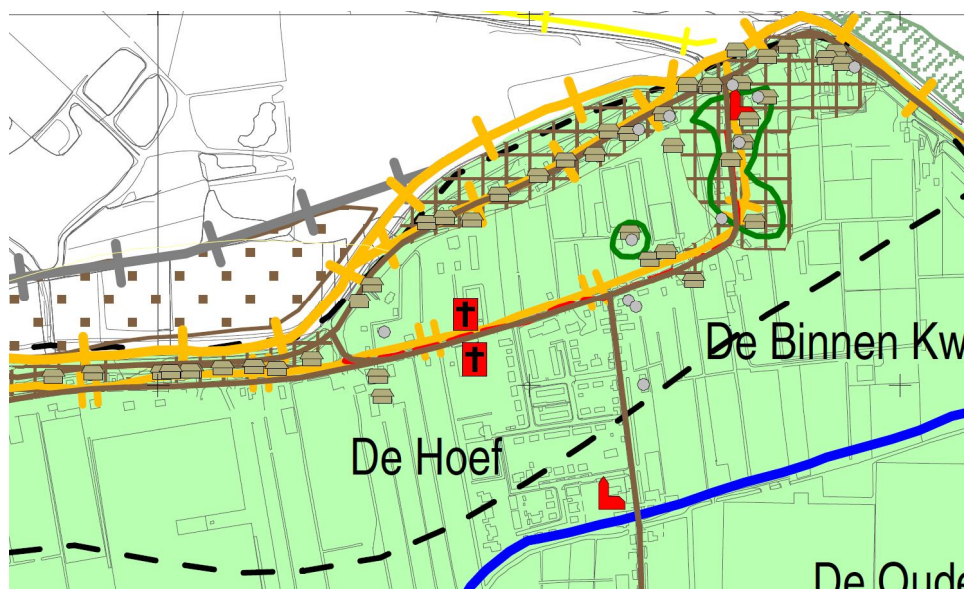
Geconcludeerd kan worden dat voor het plangebied een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De ontwikkeling is nl. kleiner dan 2500 m² en wat betreft de functieverandering is geen sprake van nieuwe bebouwing. Het bouwvlak voor de voormalige bedrijfswoning wordt wel aangepast, maar ligt op gronden aangeduid met waarde 3 en blijft ruimschoots onder 2500m².



Figuur 17: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Cultuurhistorie

In opdracht van de gemeente Zaltbommel is door RAAP Archeologisch Adviesbureau een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd. Onderstaand treft u een uitsnede van de cultuurhistorische inventarisatiekaart aan.



Figuur 18: uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart

Onderhavige projectlocatie is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel bevinden zich in de nabije omgeving (Kerkstraat 28) een gemeentelijk monument. Het aspect cultuurhistorie levert geen noemenswaardigheden op waarmee in onderhavig plan rekening mee dient te worden gehouden.

4.4. Akoestiek

Beleidskader

Bij de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving. De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Consequenties voor het plangebied

Het plangebied is gelegen aan een 30-km weg. Voor wegen die gelegen zijn binnen een woonerf en voor 30 km-wegen gelden geen zones en is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Deze vrijstelling wordt gemotiveerd door het feit dat deze wegen meestal geen geluidbelastingen veroorzaken boven de voorkeurswaarde. Een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

De 30-km weg is rustige straat voor alle verkeersdeelnemers tezamen. De weg is voorzien van asfalt. Ook is sprake van drempels op regelmatige afstand van elkaar waardoor vrachtverkeer zo min mogelijk gebruik zal maken van deze weg. Dit opgeteld bij het feit dat de bebouwing waar het om gaat verder van de weg ligt dan veel van de reeds bestaande bebouwing in de straat, leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de nabije omgeving van het plangebied is sprake van een begraafplaats. Een begraafplaats is op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geen geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Er hoeft daarom geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. In de 'Inspectierichtlijn Lijkbezorging, Handreiking voor inrichting, technisch beheer en onderhoud van begraafplaatsen, crematoria en opbaargelegenheden' van het ministerie van VROM wordt echter geadviseerd om uit te gaan van een ruime afstand tot mogelijk storende functies (verstoring van de begrafenisplechtigheid door geluid van buiten de begraafplaats). De richtlijn richt zich met name op de afstand van de begraafplaats tot woningen. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' stelt deze afstand op minimaal 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

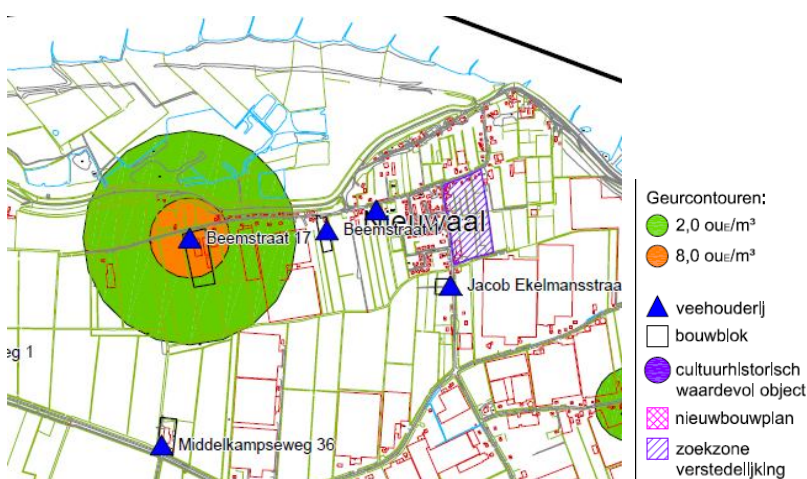
4.5. Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Consequenties voor het plangebied

Op basis van de kaart 'voorgrondbelasting huidige situatie' behorende bij het gemeentelijke geurbeleid is het plangebied niet gelegen binnen een geurcontour (zie figuur 19).



Figuur 19: Voorgrondbelasting huidige situatie

Op basis van bovenstaande gemeentelijke informatie kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering oplevert voor onderhavig plan. Wel is het plangebied gelegen in de nabijheid van een paardenpension (Kerkstraat 35C). Gemeten vanaf de bijbehorende bestemmingsgrens van Kerkstraat 35C dient in verband met de geur van paarden de afstand tot aan zowel de nieuwe woning als voormalige bedrijfswoning minimaal 50 meter te zijn. De noordelijke grens van deze bestemming is, conform de vigerende bestemming, een lijn door en parallel aan de achtergevel van de woning Kerkstraat 35c. Aan deze afstand wordt voldaan, waardoor geur geen belemmering vormt. Ook is het plangebied gelegen in de nabijheid van een melkrundveehouderij (Kerkstraat 37). Hoewel dit bedrijf niet actief is, staat het vigerende bestemmingsplan deze functie op betreffende locatie wel toe. In verband met geur van het melkvee moet volgens de Geurverordening gemeente Zaltbommel 2010 rekening worden gehouden met een minimale vaste afstand van 50 meter gemeten vanaf de perceelsgrens van Kerkstraat 37 tot aan het bouwvlak van zowel de nieuwe woning als voormalige bedrijfswoning. Aan deze afstand wordt voldaan, waardoor geur geen belemmering vormt.

4.6. Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekenende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

Consequenties voor plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning mogelijk en staat een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen' toe. Het aantal toe te voegen burgerwoningen ligt ver beneden de genoemde drempel (500 woningen op één ontsluitingsweg). Derhalve hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.7. Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Consequenties voor plangebied

Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Op geruime afstand (circa 570 meter) van het plangebied ligt Butaan- en propaangashandel Midden Nederland. Deze inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van maximaal 8 meter. In het kader van de ruimtelijke ordening dient er aan beide zijden van de inrichting een vrije zone gehanteerd te worden van ten minste 15 meter. Het plangebied heeft geen invloed op Butaan- en propaangashandel Midden Nederland.



Figuur 21: uitsnede risicokaart

Daarnaast ligt de Waal op een afstand van meer dan 450 meter van het plangebied. Gezien deze grote afstand heeft de realisatie van één nieuwe woning en het realiseren van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen' aan de Kerkstraat te Nieuwaal geen invloed op de Waal en vice versa.

Het toevoegen van één nieuwe woning en het realiseren van een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen' heeft geen noemenswaardige toename van het zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico. De risico's blijven namelijk onder de daarvoor gestelde normen. Gelet op bovenstaande zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot het omgevingsaspect externe veiligheid.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Aangezien onderhavig plan zich richt op het ontwikkelen van één milieugevoelig object en het veranderen van een minder milieugevoelig object naar een milieugevoelig object, kunnen eventueel aanwezige bedrijven in de omgeving hinder veroorzaken met betrekking tot deze objecten. Andersom

kunnen deze objecten binnen het plangebied ook effecten hebben op de omliggende functies.

Consequenties voor plangebied

In onderstaande tabel zijn de bedrijven weergegeven die binnen een straal van 250 meter liggen:

Aan de Kerkstraat 35c is een paardenpension gevestigd. In verband met de geur van de paarden dient zowel de nieuwe woning als voormalige bedrijfswoning op minimaal 50 meter vanaf de paardenstallen gerealiseerd te worden. Hier wordt aan voldaan.

Aan de Kerkstraat 37 was een melkrundveehouderij gevestigd. Alhoewel dit bedrijf niet actief is, staat het vigerende bestemmingsplan een dergelijk bedrijf op betreffende locatie wel toe. In verband met geur van het melkvee dient rekening te worden gehouden met een minimale afstand van 50 meter gemeten vanaf de perceelsgrens van Kerkstraat 37 tot aan het bouwvlak van zowel de nieuwe woning als voormalige bedrijfswoning. Hieraan wordt voldaan.

De overige bedrijven in de tabel zijn de bedrijven die binnen een straal van 250 meter liggen van het perceel gemeente Kerkwijk, sectie R nummer 717. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor het bouwen van de woningen.

Straatnaam	Nr.	Woon-plaats	Bedrijfsactiviteiten (eerst naam dan bedrijfsaard)	Geluid	Grootste afstand in meter*
Beemstraat	1	Nieuwaal	Melkrundveehouderij opgeheven	30C	100
Beemstraat	2	Nieuwaal	loonbedrijf opgeheven	30	30
J. Ekelmansstraat	1	Nieuwaal	Machineverhuur	30	30
Kerkstraat	24a	Nieuwaal	Akkerbouw	30C	30
Kerkstraat	33	Nieuwaal	Basisschool	30	30
Kerkstraat	35c	Nieuwaal	Paardenpension	30C	50
Kerkstraat	37	Nieuwaal	Melkrundveehouderij geen bedrijfs-activiteiten meer alleen hobby matig controle van 23-3-1998	30C	100
Kerkstraat	41	Nieuwaal	Handel in stro en hooi	30C	30
Waalbandijk	24	Nieuwaal	Fietsreparatie	10	10
Waalbandijk	35	Nieuwaal	Propaantank	-	30
Kerkstraat		Nieuwaal	Begraafplaats	10	10

*Grootste afstand vanuit Bijlage 1 van het boekje Bedrijven en Milieuzonering ("nieuwe" VNG).

C = Continu

De overige bedrijven in de tabel vormen geen belemmering voor het onderhavig plan. Derhalve vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9. Kabels en leidingen

Indien nodig zal voor aanvang van de werkzaamheden een Klic-melding gedaan worden om te bepalen of kabels en/of leidingen de werkzaamheden kunnen belemmeren.

4.10. Water

Wettelijk kader

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, schaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Consequenties voor plangebied

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Aan de functieverandering wordt in deze paragraaf geen aandacht geschonken, omdat het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie niet toeneemt. Wat betreft de ontwikkeling is wel sprake van toename wat betreft verhard oppervlak hieronder wordt daarom daarop ingegaan. Eerst zal het van toepassing zijnde beleid uiteengezet worden, daarna zal ingegaan worden op de wateraspecten ten behoeve van de ontwikkeling.

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Beheersplan van het waterschap Rivierenland.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Beschrijving ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een deel van de gronden ter plaatse van de locatie Kerkstraat (Sectie R, nummer 717) te Kerkwijk. De ontwikkeling behelst een toename van verhard oppervlak van circa 260 m². In de huidige situatie is het

verhard oppervlak circa 0 m². In de nieuwe situatie is het verhard oppervlak circa 260 m².

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie). Er geldt een vrijstelling voor de compensatieplicht voor ontwikkelingen van < 500m². De ontwikkeling op de Kerkstraat (R 717) voldoet aan deze voorwaarde van 500 m², waardoor kan worden volstaan met een waterparagraaf.

Proces van de watertoets

Voor de locatie is in eerste instantie een standaard waterparagraaf uitgevoerd via AquaRO, naar aanleiding van de reactie van waterschap Rivierenland hierop is een recentere digitale watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. De resultaten hiervan kunt u vinden in het bijgevoegde rapport 'waterparagraaf' van onderzoeksbureau Terra Milieu BV.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat voor de uitvoering van de ontwikkeling een watervergunning van het waterschap vereist is.

Hemelwater en riolering

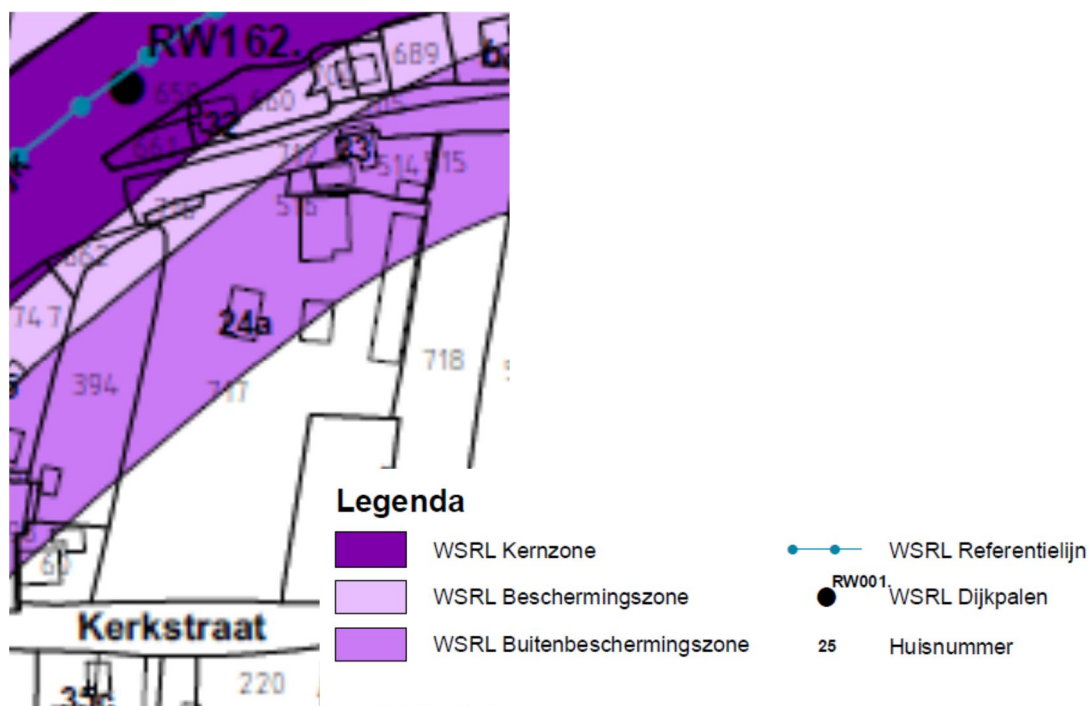
Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater wat op het verhard oppervlak terecht komt, voor 100% gescheiden wordt afgevoerd wanneer dit mogelijk is. Het hemelwater dat op het dak en op de erfverharding valt kan worden geloosd op de B-watergang welke aan de zijde van de Kerkstraat is gelegen. Het plan vormt geen risico voor de doelmatige afvoer van afvalwater via een hoofdrioolpersleiding.

Grondwater

De ontwikkeling is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het perceel bedoeld voor de ontwikkeling is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

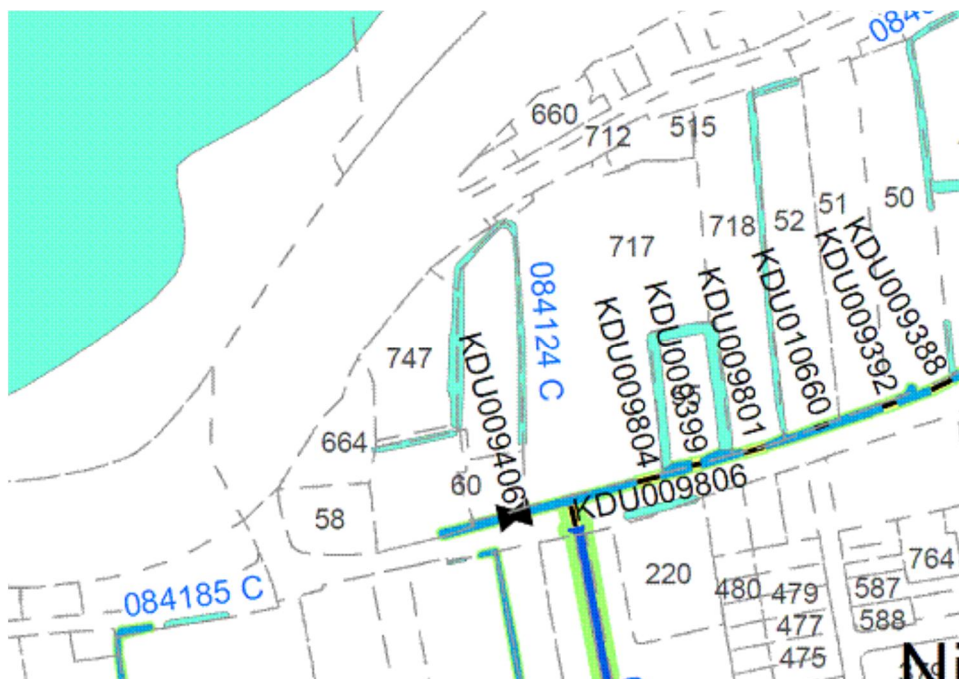
Oppervlaktewater

Het perceel is gedeeltelijk gelegen binnen de WSRL Beschermingszone en de WSRL Buitenbeschermingszone. De ontwikkeling is buiten deze zones gelegen. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering. De WSRL Beschermingszone op het perceel wordt middels dit bestemmingsplan vastgelegd, de WSRL Buitenbeschermingszone behoeft niet middels dit bestemmingsplan vastgelegd te worden.



Naar aanleiding van de ontwikkeling zal geen extra oppervlaktewater worden gecreëerd dat in verbinding staat met het hoofdwatersysteem.

In het perceel bedoeld voor de ontwikkeling is sprake van een A en B-watergang. Met betrekking tot de A-watergang is geen beschermingszone van toepassing, voor de B-watergang is er wel sprake van een beschermingszone van 1 meter breed (gemeten uit de insteek). De A-watergang wordt middels het bestemmingsplan niet vastgelegd omdat hier sprake is van een duiker met daar overeen een inrit, de B-watergang en bijbehorende beschermingszone wordt niet middels het bestemmingsplan vastgelegd (gebruikelijk).



De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor waterkwaliteit in de omgeving. De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) te voorkomen. De ontwikkeling veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden daarom niet aannemelijk geacht.

4.11. Flora en fauna

Wettelijk kader

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (géén individuen) te waarborgen. Er geldt echter wel een algemene zorgplicht. Hierbij wordt wel verwacht dat ook rekening gehouden wordt met een individu dat in het veld wordt aangetroffen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Consequenties voor plangebied

Voor de functieverandering is geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, dit omdat niet direct sprake is van verandering van de huidige bebouwing dan wel toevoeging van bebouwing. In opdracht van Planomar is door Buro Maerlant voor de ontwikkeling wel een natuuronderzoek aan de Kerkstraat te Nieuwaal uitgevoerd. Het complete natuuronderzoek is als bijlage toegevoegd en er wordt hieronder nader op ingegaan.

Conclusies

Het perceel bedoeld voor de ontwikkeling is voor de meeste strikt beschermde soorten op voorhand ongeschikt leefgebied. Als foerageergebied voor vleermuizen heeft het perceel bedoeld voor de ontwikkeling / de ontwikkeling mogelijk enige betekenis. Door de geringe omvang van het perceel, hebben de ingrepen met zekerheid géén negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Hetzelfde geldt voor eventueel aanwezige foeragerende vogels, waaronder uilen. Voor overige door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt binnen het bouwblok geschikt leefgebied.

De ontwikkeling heeft door de beperkte aard van de ingrepen met zekerheid géén negatieve invloed op de EHS in de omgeving. Van externe werking is géén sprake.

Aanbevelingen

Er is een kleine kans, dat algemene vogels kunnen broeden in de beplantingen in de nabijheid van het toekomstige bouwblok. Daarom dient men bij het grondwerk en bouwen rekening te houden met eventueel broedende vogels. Dit geldt ook bij het kappen van bomen om de in-/uitrit naar de nieuwe woning te kunnen faciliteren. Aanbevolen wordt deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli. Indien men in het hele vroege voorjaar start, zullen vogels automatisch op andere plekken broeden en kunnen de werkzaamheden ook in de broedperiode worden uitgevoerd.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Natura 2000 gebieden

In het Flora- en faunaonderzoek is niet ingegaan op Natura 2000 gebieden, hieronder wordt er wel even kort op ingezoomd. Het meest nabij gelegen is Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' op circa 4,2km van de ontwikkeling. De geplande werkzaamheden worden dan ook niet binnen een Natura 2000 gebied uitgevoerd. Het initiatief heeft derhalve geen enkel effect op Natura 2000 gebieden.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente Zaltbommel en de eigenaren binnen het plangebied hebben voor zowel de functieverandering als ontwikkeling een exploitatieovereenkomst ondertekend.

Middels deze overeenkomsten is de economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan derhalve verzekerd.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode werd iedereen in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad van Zaltbommel kenbaar te maken. Er is één zienswijze ingekomen van het waterschap. M.b.t. deze zienswijze zijn in de toelichting van het bestemmingsplan enkele aanpassingen doorgevoerd. Omdat de zienswijze van het waterschap geen aanleiding geeft tot aanpassing van het juridische gedeelte van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) wordt geen zienswijzenota opgesteld.

6. VERBEELDING EN REGELS

6.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Zaltbommel voor de locatie Kerkstraat te Nieuwaal. Het juridische deel bestaat uit de planregels en de verbeelding.

Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

6.2. Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Op grond van de Wro moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn. Met ingang van 1 juli 2009 dienen bestemmingsplannen volledig te voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, planregels etc. Er wordt dan ook niet meer gesproken van voorschriften, maar van planregels. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard. In artikel 7.10 van de Wro is een algemeen gebruiksverbod opgenomen dat dus van rechtswege geldt.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de plankaart vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

6.3. Systematiek van de regels

De regels zijn volgens de SVBP2008 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

-  de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
-  de aanduiding bij de bestemmingen;
-  de grens van het plangebied;
-  de bouwlakken.

Het bouwlak geeft de begrenzing weer waarbinnen (bij)gebouwen mogen worden gerealiseerd.

7.BIJLAGEN

- I. Historisch en verkennend bodemonderzoek, Verhoeven
Milieutechniek, 23 juli 2012
- II. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Verhoeven
Milieutechniek, 12 februari 2013
- III. Watertoets, Terra Milieu, 2 juli 2012
- IV. Notitie Flora- en Faunawet, Bureau Maerlant, 3 juli 2012