

1. INLEIDING.....	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Begrenzing plangebied.....	4
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4. Opzet bestemmingsplan / Leeswijzer	8
2. PLANBESCHRIJVING.....	9
2.1. Context	9
2.2. Concept	9
2.3. Stedenbouwkundig plan	10
2.4. Beeldkwaliteit	15
3. BELEIDSKADER.....	16
3.1. Rijksbeleid	16
3.2. Provinciaal beleid	17
3.3. Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP3).....	20
3.4. Regionaal beleid.....	22
3.5. Gemeentelijk beleid.....	22
4. RANDVOORWAARDEN / BEPERKINGEN TEN AANZIEN VAN UITVOERBAARHEID.....	24
4.1. Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	24
4.2. Bodemkwaliteit	28
4.3. Externe veiligheid	30
4.4. Natuur en ecologie	31
4.5. Geluid	34
4.6. Geur (agrarisch)	36
4.7. Luchtkwaliteit.....	36
4.8. Milieuzonering niet agrarische bedrijven.....	36
4.9. Water	37
4.10. Overige aspecten	46
5. JURIDISCH PLAN.....	51
5.1. Doelstellingen & planopzet.....	51
5.2. Indeling	51
5.3. Bestemmingen	51
6. UITVOERBAARHEID.....	55
6.1. Economische uitvoerbaarheid	55

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	55
6.3. Inspraak.....	55
6.4. Vooroverleg met instanties.....	56

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de planologische basis te leggen voor woningbouw tussen de Molenstraat en de Waaldijk te Zuilichem op initiatief van woningstichting "De Kernen" alsmede een particulier initiatief.

Op basis van het vigerend plan is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Om het plan te kunnen realiseren is derhalve een planwijziging noodzakelijk.

1.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca 5200 m². Het betreft de kadastrale percelen 1110, en 691, welke in eigendom zijn van de gemeente; de percelen 1111 en 690, in eigendom bij de Woningstichting De Kernen; en de percelen 1006, 688 en 689, die in eigendom zijn van een particulier.

De doelstelling is voor dit gebied een nieuwe invulling met woningbouw te realiseren welke past in het beeld en bij het karakter van dit deel van Zuilichem.

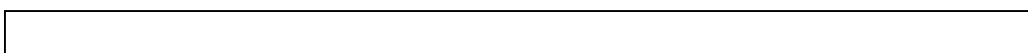
Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit onbebouwde erven temidden van de vrijstaande bebouwing langs de Molenstraat en de Waaldijk. Het gebied heeft een open en groen karakter met mooie doorzichten vanaf de Waaldijk op het dorp en de molen.

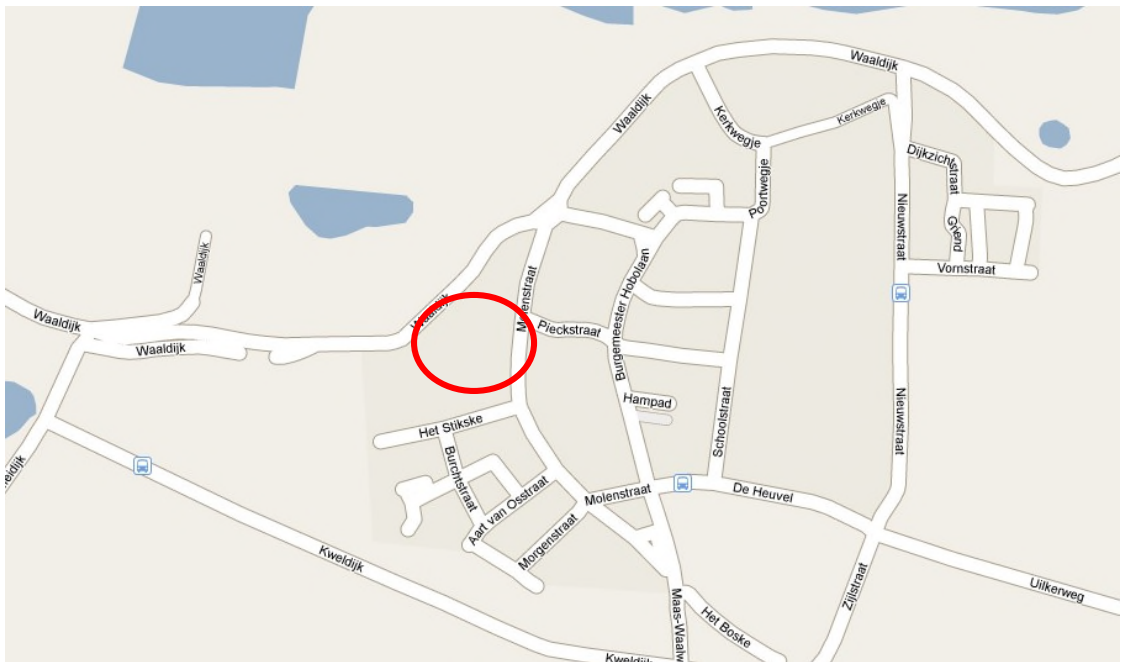
De omringende bebouwing bestaat uit eenvoudige, soms karakteristieke, vrijstaande woningen met een dorpse, semi-agrarische uitstraling.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het bedrijf Zumpolle B.V. Montagetechniek.

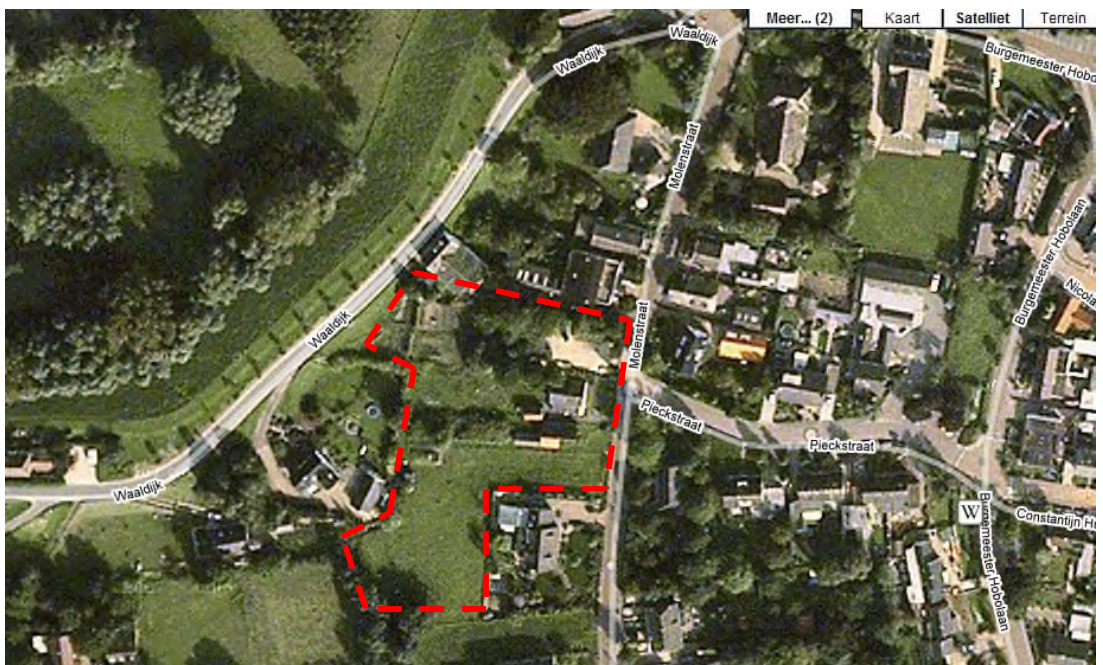


Zicht op het plangebied vanaf de Waaldijk





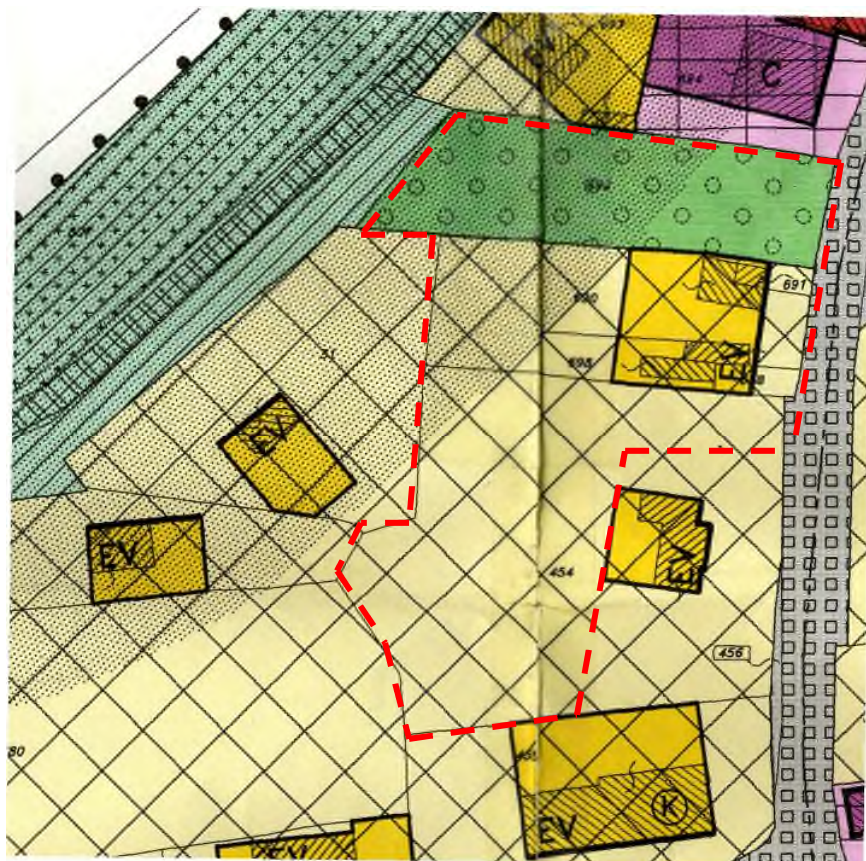
Ligging plangebied in Zuilichem



Luchtfoto plangebied met begrenzing

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan “Zuilichem-dorp 1993”, vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de voormalige gemeente Brakel d.d. 31-1-1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 7-7-1994.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In het projectgebied is het merendeel van het plangebied bestemd tot woningbouw. Op de plankaart is één bouwvlak opgenomen waarop uitsluitend een vrijstaande woning mag worden opgericht. De maximale goothoogte en hoogte van de woning bedraagt maximaal respectievelijk 4,5 en 9 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 50m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer dan 50% mag bedragen.

De noordzijde van het projectgebied is bestemd tot “Groene ruimte”. Binnen deze bestemming mag geen bebouwing worden opgericht. Binnen de zone ten behoeve van de hoogwaterkering dient, alvorens een eventuele bouwvergunning wordt verleend, de dijkbeheerder te worden gehoord.

1.4. Opzet bestemmingsplan / Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit vier onderdelen:

1. De plantoelichting, waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven;
2. De regels, waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
3. De verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
4. Een separaat bijlagenboek.

In de toelichting (het eerste gedeelte van het bestemmingsplan) worden de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Zo wordt de ruimtelijke hoofdstructuur en de functionele samenhang van het gebied in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op het relevant beleid van rijk, provincie, regio, gemeente en het waterschap. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de randvoorwaarden c.q. beperkingen die van toepassing zijn ten aanzien van de inrichtings- en omgevingsaspecten die geldend zijn voor de aanwezige functies en de toekomstige ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 tot slot gaat in op de economische uitvoerbaarheid en het maatschappelijke draagvlak voor het plan.

Alle in de toelichting genoemde onderzoeken en andere rapportages c.q. memo's zijn gebundeld in een separaat bijlagenboek. Dit geldt ook voor de procesnota die is opgesteld voor de zienswijzen als voor het raadsvoorstel en -besluit.

De regels (het tweede gedeelte van het bestemmingsplan) zijn weergegeven conform de landelijke standaarden als opgenomen in de SVBP 2008, versie 1.1. Dat geeft dat de regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4. Dit is nader in- c.q. aangevuld voor zover mogelijk en toegestaan.

De verbeelding (het derde gedeelte van het bestemmingsplan) is opgemaakt conform de landelijke standaarden als opgenomen in de SVBP 2008, versie 1.1.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Context

Het plangebied is gelegen aan zowel de Molenstraat als de Waaldijk. De Molenstraat kent een tweetal sferen. Het zuidelijk deel is planmatig ontwikkeld en heeft een hogere dichtheid dan het noordelijk deel. Het noordelijk deel wordt begeleidt met vrijstaande woningen, soms op grote kavels. Het plangebied is gelegen in dit noordelijk deel.

De Waaldijk heeft een bochtig verloop en de aangrenzende woningen staan vrijwel parallel aan het dijklichaam.

Het plangebied is momenteel braakliggend en wordt gebruikt als wandelroute richting de dijk.



Bebouwingskenmerken Molenstraat en Waaldijk

2.2. Concept

Het concept voor de woningbouwontwikkeling gaat uit van een tweetal sferen, gezien ook de ligging aan twee verschillende identiteiten: de Molenstraat en de Waaldijk.



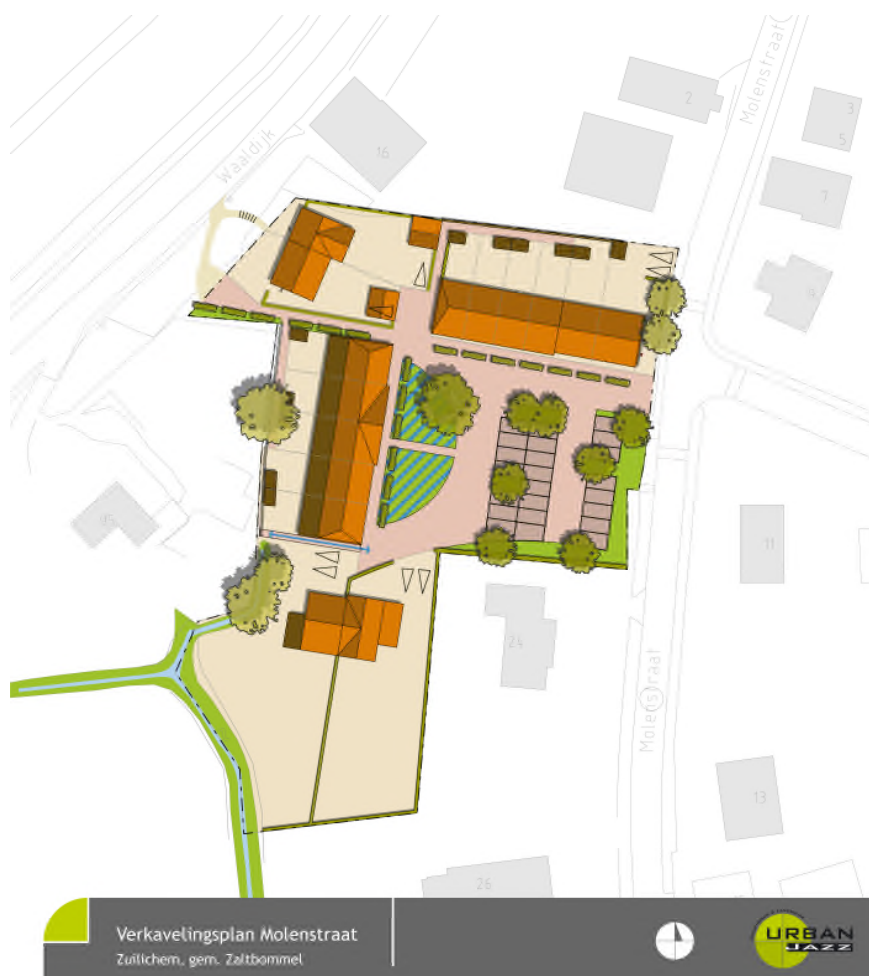
Concept planontwikkeling

Aan de zijde van de Molenstraat wordt een boerenerf gecreëerd. Daarmee ontstaat ruimte in het straatprofiel, wat goed aansluit bij het ruim opgezette karakter ter plaatse. Het erf zal worden begeleid met bebouwing en biedt ruimte voor parkeren en groen. De bebouwing maakt op één plaats contact met de Molenstraat en vormt de entree tot het erf. Het boerenerf verwijst naar de agrarische ligging van het dorp en de aanwezige boerderijen in de omgeving.

Aan de zijde van de Waaldijk wordt dijkbebouwing toegevoegd in een vergelijkbare korrel en ligging als de reeds aanwezige dijkbebouwing. Tussen de Waaldijk en de Molenstraat wordt een wandelpad aangelegd.

2.3. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan vormt een concrete vertaling van het concept en wordt in de navolgende paragrafen uitgelegd. Tevens is een beeldkwaliteitplan opgesteld om sturing te geven aan de gewenste architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte.



Stedenbouwkundig Plan (Urban Jazz)

Wonen

Rond het boerenerf worden verschillende typen woningen gerealiseerd. Aan de Molenstraat komt de “boerderij” te staan. Dit gebouw bestaat uit een boerderijdeel en een schuurdeel. Het boerderijdeel heeft een markante kopgevel in twee lagen met kap aan de Molenstraat en vormt de entree van het boerenerf. Dit deel bestaat uit 2 ruime woningen. Het boerderijdeel is qua massa en verschijningsvorm duidelijk als zodanig herkenbaar en het schuurdeel is daar ondergeschikt aan. Het schuurdeel bevat een 4-tal starterswoningen. Alle woningen hebben een tuin en de overgang naar Zumpolle B.V. Montagetechniek wordt vormgegeven met een muur.



De boerderij met schuur

Met een knipoog naar de arbeiderswoningen die vroeger ter plaatse van het plangebied hebben gestaan wordt een vijftal nieuwe “arbeiderswoningen” gerealiseerd. Deze woningen zijn met name geschikt voor senioren en hebben een volledig woonprogramma op de begane grond. De woningen hebben een eigen tuin en aan de voorzijde staan ze aan een plantsoen. De woningen hebben een beperkte bouwhoogte, namelijk 1 tot 1,5 laag met kap. Daarmee ontstaat ook een geleidelijke overgang naar de achtergelegen woning.



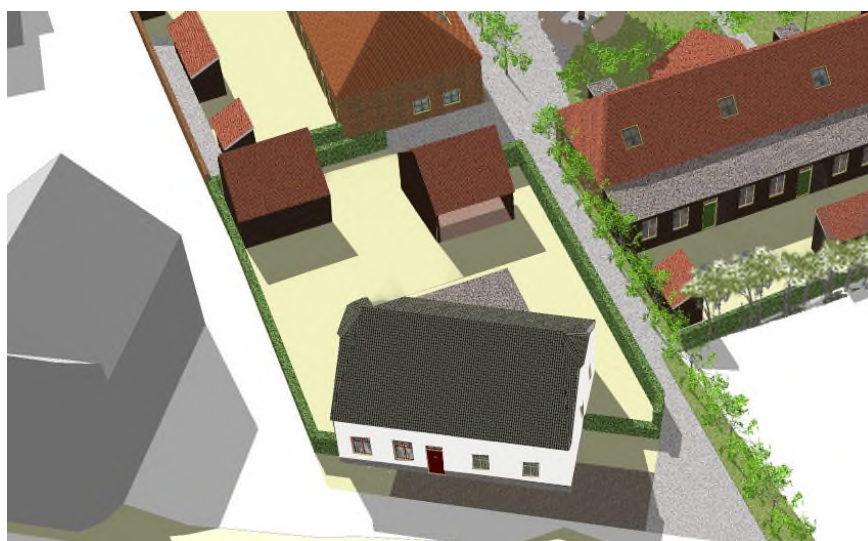
De arbeiderswoningen

Aan de zuidzijde van het erf wordt een tweekapper gebouwd als boerderijwoning in 1,5 laag met forse kap. Beide woningen zijn georiënteerd op het erf en hebben een royale achtertuin. De bestaande c-watergang blijft gehandhaafd.



De boerderijwoningen

Aan de dijk wordt tevens een tweekapper gerealiseerd met uitzicht op en over de dijk. De woning staat onder aan de dijk en bestaat uit 1,5 tot 2 bouwlagen met kap. De woningen maken ruimtelijk geen deel uit van het boerenerf, maar voegen zich qua uitstraling en bouwvorm naar de bestaande dijkwoningen aan de Waaldijk. De woningen worden uitgevoerd in een lichte kleur, vergelijkbaar met de naastgelegen bestaande woningen. De woningen worden voor autoverkeer ontsloten vanaf het boererfje.



De dijkwoningen

Het plan bevat 15 grondgebonden woningen, deze zijn verdeeld in:

- 6 tweekappers (kaveloppervlakte variërend van ca. 170 tot 660 m²);
- 4 starterswoningen (kaveloppervlakte ca. 100 tot 115 m²);
- 5 seniorenwoningen (kaveloppervlakte ca. 115 tot 125 m²).



Mogelijk eindbeeld

Parkeren

Het plangebied is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar vanaf de Molenstraat. Van daaruit rijdt men direct op het erf, waar het parkeren is geclusterd. In het plan staan veel woningen zonder parkeergelegenheid op eigen terrein en dient er dus voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden op het (openbare) erf. Er is gekozen voor een efficiënt ingericht parkeerterrein, zodat de overige ruimte vrij blijft van auto's. Enkel de auto's van en naar de beide tweekappers, aan de dijk en achter op het erf, zullen doorgaans over het erf rijden.

Als parkeernorm wordt een norm van 2 pp/woning gehanteerd. In dit plan wordt voorzien in 8 pp op eigen terrein (bij de tweekappers) en 23 pp in de openbare ruimte.

Berekening parkeerbehoefte

Parkeernorm grondgebonden woningen: 2 pp per woning

Benodigd: $15 \times 2 = 30$ pp

Waarvan minimaal $0,3 \times 15 = 5$ pp in openbaar gebied

In plan: 8 pp op eigen terrein (2 pp op eigen terrein wordt gerekend als 1,7 pp). Theoretisch $5,1 + 2 = 7,1$ pp
23 pp in openbaar gebied
totaal 30 pp

Groenvoorziening

Het groen wordt zodanig aangebracht dat ook hierin de referentie met het boerenerf herkenbaar is. Er worden leibomen parallel aan de voorgevels geplant die daarmee tevens als zonwering dienen en in het verlengde van de Pieckstraat de langzaamverkeersroute naar de dijk begeleiden.



Wandelroute richting de dijk

Centraal op het erf komt een notenboom die voor voldoende schaduw en beschutting zorgt om onder te zitten en bovendien muggen en vliegen op afstand houdt.

De haagblokken ter hoogte van de parkeerplaatsen dienen om het blik vanuit de woningen zoveel mogelijk uit het zicht te houden maar zijn wel zodanig gesitueerd dat er een samenhangende ruimte overblijft op tijden wanneer de parkeerdruk minder is. Tussen de parkeerplaatsen en de Molenstraat wordt tevens groen aangebracht om het zicht op de auto's te verzachten / maskeren.

Het grasveldje voor de seniorenwoningen refereert naar de bleek waar veel erven vroeger over beschikten. Hier werd de was op te drogen gelegd. Tevens dient het veldje als wadi, waar het regenwater vertraagd kan inziigen.



Zicht op het "bleekveldje"

2.4. Beeldkwaliteit

De ambities ten aanzien van de architectuur zijn vertaald in een beeldkwaliteitskader (separate rapportage). Hierin zijn spelregels vastgelegd die in combinatie met het bestemmingsplan het uitgangspunt vormen voor nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Het beeldkwaliteitskader gaat specifiek in op de verschijningsvorm en uitstraling van de bebouwing en buitenruimte. Het biedt daarmee handvatten en inspiratie voor de architectonische uitwerking. In het bestemmingsplan zijn tevens de meetbare begrippen zoals positie op het kavel, goot- en nokhoogte en bebouwingoppervlakte vastgelegd.

Het stedenbouwkundig plan zoals dat hiervoor is beschreven is heeft een sterke eigen identiteit met uitgesproken thema's. Het sluit zowel qua bebouwing als terreininrichting aan op de bestaande landelijke karakteristieken.

Omdat het beoogde boerenervf-principe gebaseerd is op een herkenbare hiërarchie in de bebouwing en het feit dat de functie van deze gebouwen duidelijk afleesbaar is, zijn er een drietal deelgebieden in het plan onderscheiden. Hierdoor kunnen per deelgebied specifieke criteria gesteld worden die verwijzen naar de oorspronkelijke verschijningsvorm van de gebouwen waarop ze geïnspireerd zijn.

Naast de boerenervf-sfeer die met name georiënteerd is op de interne openbare ruimte heeft het plan ook een gezicht aan de dijk. De woningen aan de Waaldijk voegen zich in de karakteristieken van de bestaande bebouwing aan dit dijklint. Voor de dijkwoningen zijn dan ook specifieke criteria opgesteld.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Wat het Rijk onder de basiskwaliteit verstaat is in de navolgende tabel weergegeven.

Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief.

De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat, door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

Basiskwaliteit:
Economie, infrastructuur en verstedelijking
Voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor alle functies
Bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten
Bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur
Stedelijke herstructurering
Balans tussen rood en groen/blauw
Groen in en om de stad
Overige hoofdinfrastructuur (spoor, weg, water en (lucht)havens) en bijbehorende ruimtelijke reserveringen
Kennis- en innovatieclusters
Milieuregelgeving (w.o. geluid, stank en stof)
Externe veiligheid
Water, natuur en landschap
Voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor alle functies
Watertoets
Bescherming van overige natuur(gebieden)
Bescherming van soorten
Uitwerking van milieubeleid ten behoeve van Natuurkwaliteit

De voorgenomen inbreidingslocatie voldoet aan de basiskwaliteit, zoals blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie (Streekplan)

In het streekplan zijn de hoofdlijnen weergegeven van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2015. Het Streekplan is voorbereid in nauw overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties, waterschappen en het rijk.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit en richt zich op de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

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 sociaal-culturele 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.

Groene 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;

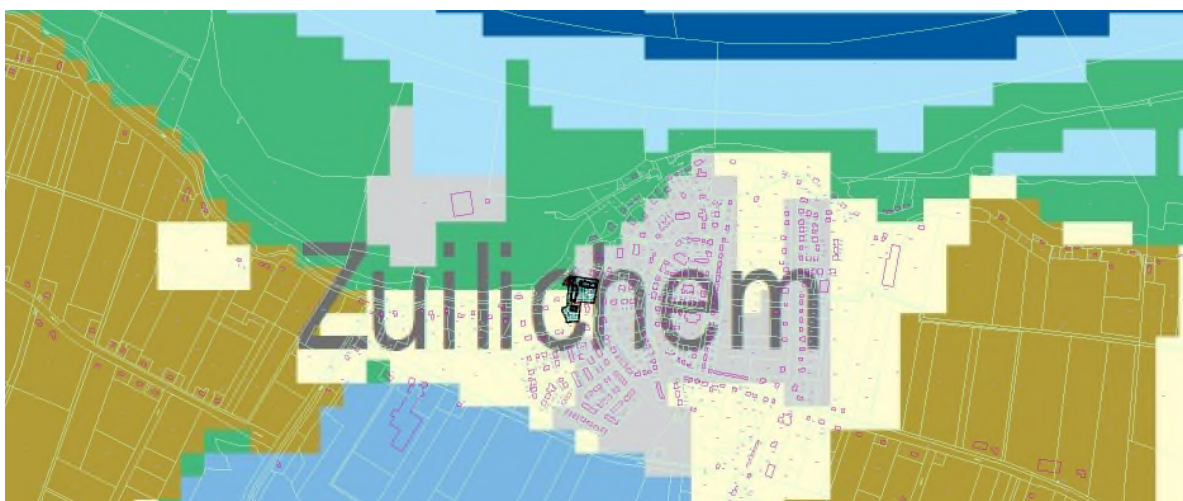
maatregelen in het kader van ruimte voor de rivier.

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.

In deze gebieden spelen de volgende ontwikkelingen:

- uitvoering reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.



Uitsnede kaart streekplan

Het noordelijk deel van het plangebied valt binnen “Bebouwd gebied 2000”. In het provinciaal planologisch beleid wordt op de bebouwde kom geen expliciete provinciale sturing gericht. Het zuidelijk deel van het plangebied valt binnen “Multifunctioneel platteland”. De voorgenomen ontwikkeling valt onder accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken.

Provinciale molenverordening

Gezien de aanwezigheid van een molen in de nabijheid van het plangebied is de provinciale molenverordening van toepassing. De relatie tussen deze verordening en het bouwplan komt aan de orde in hoofdstuk 4.

3.3. Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP3)

Op 21 januari 2010 heeft de provincie Gelderland de “Woonvisie Gelderland, Kwalitatief woonprogramma 2010-2019” (KWP3) gepresenteerd. Regio Rivierenland heeft 15 februari 2010 het KWP-3 vastgesteld. Bij de gemeente Zaltbommel heeft de vaststelling op 23 februari plaatsgevonden.

Voor de regio Rivierenland gaat het om de hoofdstukken 1 en 7 van het KWP-3.

De ontwikkeltrajecten voor de regio Rivierenland zijn gericht op het aanpakken van de belangrijkste verschillen met de uit onderzoeken gebleken behoeften aan woningen (het referentiekader). De trajecten zijn een resultaat van de vergelijking van het referentiekader en de regionaal opgetelde woningbouwprogramma's. Het gaat hierbij om de periode 2010 tot en met 2019.

De uitgangssituatie voor de periode van het KWP3 zijn het provinciale referentiekader (kolommen 2 en 3) en de opgetelde woningbouwprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties in de regio (kolommen 4 en 5). Onderstaande tabel geeft het overzicht weer van dit geheel.

Tabel 1 – Provinciaal referentiekader (kolom 2 en 3) afgezet tegen de opgetelde woningbouwprogramma's van alle gemeenten (kolom 4) en de corporaties (kolom 5)

Regio Rivierenland	Bruto behoeftecijfer (percentage)	Netto behoeftecijfer (percentage)	Woningbouw- programma gemeenten per 1/1/2009 in percentage	waarvan de woningcorporaties in percentages (en absoluut)
Huur ¹³	55	37	20	88 (2.890)
goedkoop	31	23	4	14 (470)
betaalbaar	22	14	15	71 (2.330)
duur	2	0	0	3 (90)
Koop	45	63	80	12 (380)
goedkoop	2	9	12	12 (380)
middelduur	11	19	31	---
duur	31	35	38	---
Totaal	100	100	100	100
Totaal in aantallen*	10.850	9.800	19.900	3.300**
Nultreden in %-age	74	74	0***	
Sloop in aantallen****	1.050		1.200	
Verkoop van huur- woningen*****				400

* aanname; voorraad van 97.400 woningen per 1-1-2010

** woningcorporatie-opgave tot en met 2015

*** onvoldoende gegevens

**** aantallen op grond van ervaringen en voornemens van gemeenten en woningcorporaties

***** voornemen van woningcorporaties

Medio 2008 en 2009 is er sprake van een algehele economische recessie, een crisis, met grote uitstraling naar de woningbouw. Het gevolg is een stagnatie in de realisatie van nieuwbouwwoningen. Eind 2009 lijken de eerste tekenen van economisch herstel zich voorzichtig af te tekenen. Echter, omdat de woningbouw processen van meerdere jaren omvatten betekent het stagneren van nieuwbouw ook een effect voor vele jaren. Om te zorgen dat de stagnatie zo min mogelijk effect voor de middellange en lange termijn heeft moet gestreefd worden naar continuïteit in de bouw. Hiervoor maakt de provincie afspraken met de gemeenten en woningcorporaties om een minimumgarantie aan woningbouw veilig te stellen. Partijen zullen alle mogelijke acties uitvoeren om deze afspraken samen na te kunnen komen.

Het onderhavige initiatief voor woningbouw in Zuilichem draagt positief bij aan de voorgestane ontwikkeling op de woningmarkt.

3.4. Regionaal beleid

Structuurvisie Rivierenland

De gemeente Zaltbommel maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.

De toevoeging van woningen aan de kern Zuilichem betreft een uitbreiding van bestaand gebied. De woningen worden in de bestaande omgeving ingepast. De nieuwbouw voorziet in de doorstroming van de woningmarkt, waardoor elders woningen vrijkomen. Hiermee voldoet het project aan de structuurvisie Rivierenland.

3.5. Gemeentelijk beleid

Sprake is van burgerwoningen die zijn gelegen binnen de kwaliteitscontour uit het Experiment Ruimtelijke Beleid Rivierenland. Het plan is opgenomen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2005 – 2014 van Regio Rivierenland.

Visie op Wonen en Werken 2002-2010

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad de Visie op Wonen en Werken 2002-2010 vastgesteld. Het doel van deze visie is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. In de Visie Wonen en Werken is aangegeven waar voor de verschillende kernen duurzame grenzen liggen (contouren), waarbinnen stedelijke ontwikkelingen slechts mogen plaatsvinden. De onderhavige ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

De locatie is gelegen binnen de contouren van de Visie Wonen en Werken. Dit betekent dat de ontwikkeling overeenkomt met de uitgangspunten van de Visie Wonen en Werken.

Het beleid in de Visie is nu verlopen, maar gedurende het traject heeft het wel een rol gespeeld. In de Visie is het plangebied aangeduid als potentiële inbreidingslocatie binnen de kwaliteitscontour experiment ruimtelijk beleid.

Kwalitatief Woningbouwprogramma

Het beleid van de gemeente Zaltbommel is om zowel kwalitatief als kwantitatief te voldoen aan de woningbehoefte op korte en langere termijn en zo mogelijk per kern. Senioren en starters zijn de doelgroepen van beleid. Gehandicapten, statushouders en eenpersoonshuishoudens zijn de doelgroepen van aandacht.

Voor de dorpen geldt dat er ten minste 40% sociaal (huur goedkoop/middelduur en koop goedkoop) gebouwd moet worden. Voor de stad Zaltbommel geldt 50%.

In het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 is voor Zuilichem in de betreffende periode een behoefte aan ca 93 woningen. In de planning voor deze periode zijn 121 woningen opgenomen. Dit is ruim voldoende om aan de behoefte te voorzien. In 2005-2006 zijn er reeds 7 woningen gereed gekomen. Echter, de verwachting is dat 35 van de geplande 121 woningen niet binnen dit tijdsbestek kunnen worden gerealiseerd. Dit geeft voor het onderhavige bestemmingsplan dat bijgedragen kan worden in de bestaande woningbehoefte in Zuilichem.

De vaststelling van de actualisering "Kwalitatief Woning bouwprogramma (KWP) 2010-2019 kleine kernen Zaltbommel" is voorzien voor het 4e kwartaal van 2010.

4. RANDVOORWAARDEN / BEPERKINGEN TEN AANZIEN VAN UITVOERBAARHEID

4.1. Archeologische en cultuurhistorische waarden

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK).

AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer. Naast de AMK is er een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW is een kaart waarop de archeologische trefkans (hoog, midden hoog en laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt.

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek 2004

Door ADC Archeoprojecten is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (ADC Rapport 306, Amersfoort oktober 2004).

Het doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende of verwachte archeologische waarden, binnen het omschreven gebied.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het gebied een hoge trefkans. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende meldingen van archeologische vondsten uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen bekend. Op grond van deze en andere gegevens uit het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de Romeinse Tijd en de Middeleeuwen.

Tijdens het veldonderzoek is een vondsten laag aangetroffen op gemiddeld 1 m diepte. In deze vondstenlaag is ondermeer een Pingsdorf en een Paffrath scherf aangetroffen zodat deze vondstenlaag kan worden gedateerd in de 10^e - 11 eeuw. De vondstenlaag is ook nog aanwezig aan de noordzijde van het plangebied waar arbeiderswoningen hebben gestaan en nu deels nog staan. Er zijn in dit onderzoek geen vondsten gedaan die dateren uit de Romeinse Tijd. Het kan echter niet worden

uitgesloten dat sporen uit de Romeinse Tijd onderin de vondstenlaag voorkomen.

Vanwege de diepteligging van de vondstenlaag is het opmerkelijk dat er ook een 10 - 11 eeuwse scherf in de bouwvoor is aangetroffen. Tijdens de bodemkartering direct na de tweede wereldoorlog zijn ook enkele Romeinse en Middeleeuwse scherven aangetroffen aan de oppervlakte, vlakbij het huidige plangebied. De vondsten van dergelijke scherven aan de oppervlakte zou verklaard kunnen worden door aan te nemen dat tijdens overstromingen archeologische resten verspoeld zijn geraakt en zijn opgenomen in het vers afgezette sediment boven de vondstenlaag. Een alternatieve verklaring is dat door post-Middeleeuwse graafactiviteiten tot in de vondstenlaag (aanleg van waterput en sloten e.d.) materiaal uit de vondstenlaag op het huidige maaiveld is gebracht.

Vanwege de aangetroffen bodemopbouw, de archeologische vondsten van dit onderzoek en vanwege de eerdere vondsten in het gebied, is de hoge archeologische verwachting van het hele plangebied bevestigd. De vondstenlaag ligt vrij diep, de bovenkant bevindt zich een halve meter tot een meter onder maaiveld, is kalkrijk en ligt tussen gemiddeld hoogste en gemiddeld laagste grondwaterstand. Daarom wordt verwacht dat de meeste materiaalgroepen redelijk goed geconserveerd zijn.

De onderzoeksvragen uit ADC rapport 306 zijn hierna weergegeven alsmede de beantwoording zoals die is opgenomen in het rapport.:

1} Wat is de genese van het plangebied?

Het plangebied is onderdeel van het Nederlandse rivierengebied. Het is ontstaan doordat rivieren duizenden jaren lang sediment hebben meegenomen en afgezet. In het plangebied is eerst gedurende het begin van het ontstaan van dit gebied klei afgezet (komafzettingen). Daarna hebben twee rivierarmen hun invloed doen gelden; eerst de (nu fossiele) rivier van de Gamerense stroomrug en later de Waal. Beide passeren het plangebied op enkele honderden meters afstand. Als gevolg daarvan is in het plangebied op de klei een pakket afgezet bestaande uit (voornamelijk) zandige en uiterst siltige klei. Sinds het begin van de Late Middeleeuwen (11^e eeuw) zijn er in de Bommelerwaard kaden opgeworpen en is de invloed van de Waal afgenomen.

2) in welke mate is de natuurlijke bodemopbouw van het plangebied intact?

De natuurlijke bodemopbouw van het plangebied is grotendeels nog intact. Aan de noordzijde, bij boringen 4, 5 en 6 bevindt zich een sterk antropogeen pakket aan de oppervlakte. Bij het aanbrengen en/of bij het bewerken van deze grond is het bovenste deel van de ondergrond verstoord.

3) Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig?

Ja. In het veldonderzoek zijn twee scherven uit de 10 – 11e eeuw aangetroffen. Een van deze scherven is aangetroffen in een vondstenlaag die zich ongeveer op 11m - mv bevindt.

Indien archeologische sporen aanwezig blijken:

4) Wal is de aard, conservering, omvang en begrenzing van de zone met archeologische sporen binnen het plangebied?

In het hele plangebied bevindt zich een vondstenlaag die op grond van een aardewerk vondst in de 10 - 11 eeuw wordt gedateerd. Op grond van de Romeinse vondsten die in de omgeving zijn gemeld is het goed mogelijk dat er zich ook Romeinse sporen bevinden. Door de afdekkende laag met sedimenten en de beperkte bebouwing van het plangebied zullen de archeologische resten niet of nauwelijks fysiek zijn verstoord. Mogelijk is ter hoogte van boringen 5 en 6 de top van de vondstenlaag aangetast.

Advies

De geplande ingrepen zullen een verhoogde drukbelasting en een mogelijke vergraving van de archeologische sporen tot gevolg hebben ter plekke van de bouw van de vijf huizen. Het is niet uit te sluiten dat buiten de oppervlakte van de huizen, door een veranderde afwatering en het aanbrengen van kabels en leidingen en wegen de archeologische resten ook worden vernietigd. Geadviseerd wordt daarom om nader onderzoek te verrichten in het hele plangebied door het aanleggen van twee proefsleuven; één Noord - Zuid georiënteerd van boring 1 naar (iets ten oosten van) boring 5 en één Oost -West georiënteerd ongeveer ter hoogte van boring 4. Op deze wijze is het mogelijk een beter inzicht te verkrijgen in de aard en conservering van de vindplaats en een definitief advies te formuleren omtrent conservering in situ (behoud in de bodem) dan wel ex situ (opgraving).

Tweeduizend jaar bewoning in de Molenstraat in Zuilichem 2009

Naar aanleiding van het advies heeft ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de rapportage "Tweeduizend jaar bewoning in de Molenstraat in Zuilichem, gemeente Zaltbommel. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven" (ADC rapport 1936 d.d. mei 2009).

Het Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven aan de Molenstraat in Zuilichem heeft sporen van bewoning uit de Romeinse tijd en uit de Volle en Late Middeleeuwen aan het licht gebracht.

Vondsten uit de 1^e eeuw na Chr. en mogelijk zelfs uit de IJzertijd, werden ontdekt bij het verdiepen van de profielwand en werden aangetroffen in

middeleeuwse context Sporen van middeleeuwse bewoning en landgebruik zijn over de gehele lengte van de proefsleuven aangetroffen en bestaan uit paalkuilen, (afval)kuilen, greppels en waterputten. Bij het onderzoek kon een grote hoeveelheid vondstmateriaal verzameld worden, dat door de goede conserveringsomstandigheden bijzonder goed bewaard is gebleven.

Zowel op fysieke kwaliteit (gaafheid en conservering) als op inhoudelijke kwaliteit scoort de vindplaats in het plangebied hoog. Op basis van deze score is sprake van een behoudenswaardige vindplaats in het gehele plangebied. In verband met de geplande nieuwbouw in het gebied en de noodzaak daarbij om te gaan heien, zal de vindplaats ernstig worden verstoord en is behoud in situ niet mogelijk.

ADC ArcheoProjecten adviseert het bevoegd gezag om die delen van de waardevolle archeologische vindplaats die door de nieuwbouw worden bedreigd, door middel van een vlakdekkende opgraving ex situ te behouden, om daarmee de informatie van de vindplaats veilig te stellen voor onze kennisvorming van het verleden.

Plan van aanpak *in situ* behoud archeologische vindplaats Molenstraat Zuilichem 2010

Op basis van een namens initiatiefnemer opgestelde alternatieve zienswijze ten aanzien van de conclusies zoals die zijn opgenomen in het door ADC opgestelde rapport “Tweeduizend jaar bewoning in de Molenstraat in Zuilichem 2009” heeft de bevoegde overheid, de gemeente Zaltbommel, in overleg op 29 april 2010 aangegeven positief te staan tegenover het *in situ* behouden van de vindplaats.

Ten aanzien van het concept plan van aanpak / programma van eisen voor het *in situ* behoud van de vindplaats Molenstraat in Zuilichem kan door de gemeente Zaltbommel worden ingestemd onder de volgende voorwaarden:

- a. een onafhankelijk bevoegd archeologisch toezichthouder dient te worden ingezet om de meest risicovolle bodemingrepen te begeleiden;
- b. voorafgaand aan de werkzaamheden dienen de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bevoegd archeologisch toezichthouder nader te worden uitgewerkt;
- c. de uitwerking van onder punt b genoemde werkzaamheden dient voorafgaand aan de werkzaamheden ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag;
- d. de bevoegd archeologisch toezichthouder dient verslag te leggen van zijn/haar werkzaamheden. Dit rapport dient na de werkzaamheden te worden overlegd aan het bevoegd gezag;
- e. een palenplan dient voorafgaand aan de werkzaamheden ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Uitgangspunt is dat het palenplan wordt geoptimaliseerd ten aanzien van de archeologische vindplaats.

Op verzoek van initiatiefnemer heeft Crevasse Advies een plan van aanpak / programma van eisen opgesteld (Plan van aanpak in situ behoud archeologische vindplaats Molenstraat Zuilichem, gemeente Zaltbommel).

4.2. Bodemkwaliteit

De Woningstichting "De Vijf Gemeenten" heeft Verhoeven Milieutechniek B.V. opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend en aanvullend bodemonderzoek op een locatie gelegen aan Molenstraat (voormalige nr. 20-22 en omstreken) te Zuilichem. De locatie staat kadastraal bekend onder gemeente Brakel, sectie K, nummers 688 t/m 691, 1006, 1110 en 1111 ("Verkennd en aanvullend bodemonderzoek, Molenstraat (voormalige nr. 20-22 en omstreken) te Zuilichem"; projectnummer B08.3472 d.d. 25 juni 2008).

Het verkennend en aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de normen NVN 5725, NEN 5740 en NEN 5707. Verhoeven Milieutechniek B.V. is gecertificeerd conform BRL SIKB 2000 (certificaatnummer: EC-SIK-2050, geldig tot 20-6-2010, afgegeven door Eerland Certification). De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de geldende NEN/NPR-normen, op basis van BRL SIKH 2000, protocollen 200 I, 2002 en 2018.

Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft op geen enkele wijze belangen bij de uitkomsten van het bodemonderzoek.

De onderzoeken hebben tot doel een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie teneinde vast te stellen of vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezwaren bestaan tegen de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de locatie.

Resultaten

Zintuiglijke waarnemingen

In de boven- en ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie (met name voormalige bebouwing) zijn zintuiglijk zwak puin- en koolhoudende materialen waargenomen. Asbestverdachte materialen (> 16 mm) zijn op het maaiveld en in de bodem niet aangetroffen. In de boven- en ondergrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse opslagtanks van petroleum, de zakput en septic-tank zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Grond

In de zintuiglijke zwak puin- en koolhoudende bovengrond (tevens onder de voormalige bebouwing klei en bij de voormalige petroleumtanks) zijn

maximaal licht verhoogde gehalten voor enkele zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond. Voor de overige geanalyseerde parameters (inclusief vluchtige aromaten) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In de zintuiglijk schone bovengrond van het overig terrein (klei, inclusief toplaag) zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor enkele zware metalen en PAK. aangetoond. Voor de overige geanalyseerde parameters (inclusief bestrijdingsmiddelen) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In de zintuiglijk schone bovengrond (zand) en ondergrond (klei) zijn geen verhoogde gehalten voor de geanalyseerde parameters aangetoond.

Asbest

Op een gedeelte van de onderzoekslocatie is in het verleden bebouwing aanwezig geweest. Uit een asbestinventarisatie blijkt in de bebouwing asbest aanwezig is geweest. Daarnaast zijn tijdens voorgaand onderzoek diverse puinlagen aangetroffen in de boven- en ondergrond (kadastrale percelen K 1111, 690 en 691). Op basis hiervan is een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd middels proefsleuven. Ter plaatse van het kadastrale perceel K1007 zijn tijdens de veldwerkzaamheden van het voorliggend verkennend en aanvullend bodemonderzoek geen puinbijmengingen aangetroffen. Op basis hiervan zijn hier geen sleuven gegraven.

Om een 'eventuele' bodemverontreiniging met asbest vast te stellen zijn 15 proefsleuven (ASB 1 t/m ASB 15) gegraven van circa 2.0 m x 0,3 m tot een diepte van 0,5 m-mv ter plaatse van de voormalige bebouwing en het overig terrein. Per proefsleuf is de grove fractie (D>16 mm) van de vrijgekomen grond gezeefd en geïnspecteerd op asbest verdachte materialen en puinrestanten. Voor de inspectie van de ondergrond tot maximaal 2,0 m-mv is de opgehoorde grond uit de diepe boringen beoordeeld.

Op het maaiveld en in de proefsleuven zijn geen asbestverdachte materialen (> 16 mm) aangetroffen. In de proefsleuven SL5 en SL12 (voormalige bebouwing Molenstraat 20-22) is licht puinhoudend materiaal aangetroffen. In de overige proefsleuven is geen puin of maximaal sporen van puin waargenomen. Op basis hiervan zijn de grondmengmonsters van SL5 en SL12 geselecteerd ter analyse op asbest. Analytisch is geen asbest aangetoond.

Grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis PB9 (voormalige bovengrondse opslagtank) is een matig verhoogd gehalte voor arseen en een licht verhoogd gehalte voor zink aangetoond. Voor de overige geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten aangetoond. Na herbemonstering

van peilbuis PB9 is het matig verhoogde gehalte voor arseen niet bevestigd. In het grondwater is een licht verhoogde voor arseen gehalte aangetoond (11 µg/l). Daarnaast is het ijzergehalte bepaald (< 0,2 mg/l). In het grondwater ter plaatse van peilbuis PB12 (voormalige bovengrondse opslagtank) zijn geen verhoogde gehalten voor minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond.

Conclusie

Voor de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreinigingen. Op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, omdat in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten voor enkele van de geanalyseerde parameters zijn aangetoond.

Asbest is niet aangetoond.

De aanwezigheid van de sterke bodemverontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten uit voorgaand onderzoek is tijdens voorliggend onderzoek niet bevestigd voor zowel grond als grondwater. Nader bodemonderzoek of saneringsmaatregelen zijn, volgens het onderzoeksbureau, niet noodzakelijk.

I

Het betreffen overschrijdingen van de streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. i

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat in de grond en grondwater lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Vanwege de lichte mate van verontreinigingen zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's. I

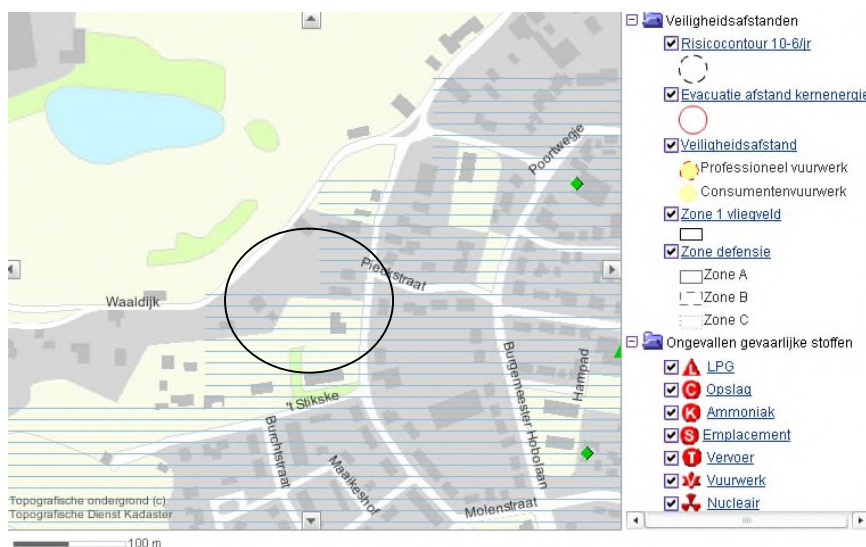
Met het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek is, volgens het onderzoeksbureau, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie aan de Molenstraat (ong.) te Zuilichem in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de locatie

4.3. Externe veiligheid

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Op de kaart zijn zoneringsafstanden van plaatsgebonden risico berekend. De zoneringsafstand is de afstand vanaf een risicobron waar een bepaald plaatsgebonden risico (PR) is. In de Nederlandse milieuwet- en regelgeving zijn er grenswaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico.

Het PR geeft aan op welke plek (de risicocontour) er een bepaalde kans is op een ramp en eventuele slachtoffers daarbij. Vanaf de rand van de risicocontour neemt het risico tot de bron toe.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontour nabij het plangebied ligt.



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland

Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar, oftewel de kans per jaar dat een persoon, die op een bepaalde plaats (onafgebroken en onbeschermd) verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval, waarbij een gevaarlijke (afval)stof of bestrijdingsmiddel is betrokken, moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen.

De locatie is gelegen op voldoende afstand tot risicovolle activiteiten, zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen en risicovolle inrichtingen..

Het ontwerp is niet strijdig met de EV-visie van de gemeente Zaltbommel zoals deze is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 18-09-2007.

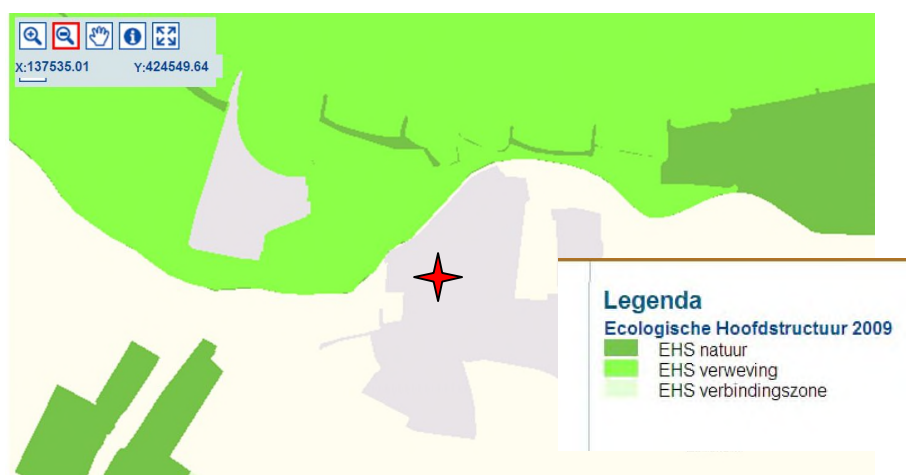
4.4. Natuur en ecologie

Gebiedsbescherming

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de

Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.



Ecologische Hoofdstructuur (Bron: Streekplan)

Op de afbeelding hierboven is de Ecologische Hoofdstructuur in de ruime omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied gelegen is in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur. Echter het plangebied is gelegen in de (bebouwde) dorpskern en voegt zich ook wat betreft omvang binnen het bestaande stedenbouwkundige weefsel. De verwachting is dan ook dat onderhavig initiatief niet leidt tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

Soortenbescherming

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan

(het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling).

In het kader van het besluit is sprake van twee soorten vrijstellingen:

- een algemene vrijstelling (voor algemene soorten);
- een vrijstelling op voorwaarde dat wordt gehandeld conform een goedgekeurde gedragscode (voor zeldzamer soorten). De gedragscode betreft een sectorale vanuit een organisatie of een bedrijfstak opgestelde en ter goedkeuring aan de minister van LNV voorgelegde code, waarin wordt beschreven hoe bij werken schade aan de beschermde dieren en planten kan worden voorkomen of tot een minimum worden beperkt.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van

nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

In opdracht van de woningstichting “De Kernen” is door Bureau Schenkeveld” onderzocht in hoeverre de kap van de aanwezige bomen en struiken, de sloop van de bestaande bebouwing, het grondverzet, de bouw zelf en de functieverandering van de betreffende percelen in strijd is met de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet en of er dientengevolge ontheffing ex artikel 75 van de F&f-wet van de verbodsbepalingen moet worden aangevraagd. (De toetsing van een bouwlocatie aan de Flora- en faunawet d.d. 1 november 2004).

Conclusie

Op 28 september 2004 is het terrein bezocht om alle beschermde planten en dieren, die het plangebied en omgeving bewonen en gebruiken te inventariseren. Daarnaast is in de literatuur gezocht naar gegevens over de verspreiding van bijzondere soorten in de omgeving.

Omdat de planontwikkeling een tijd heeft stilgestaan is het terrein op 19 oktober 2009 opnieuw bezocht. De herziene rapportage d.d. 20 oktober 2009 is separaat aan dit plan toegevoegd.

De inbreiding heeft geen ingrijpende ecologische gevolgen. De meeste getroffen planten- en diersoorten hebben een (zeer) algemeen voorkomen. De meer bijzondere zoals Groene specht wordt nauwelijks beïnvloed. Het initiatief heeft geen gevolgen voor het betreffende broedpaar, laat staan voor de gunstige staat van instandhouding van de lokale of regionale populatie van deze soort. Omdat alleen algemeen beschermde soorten direct worden geschaad hoeft voor de ingreep en werkzaamheden geen ontheffing (ex artikel 75) worden aangevraagd. Wel geldt als voorwaarde dat de bomen buiten het broedseizoen (15 maart- 15 juli) verwijderd moeten worden. Tenslotte moet geconstateerd worden dat in het geval van de brand en de gedwongen sloop van de oude schuurtjes de standplaats van een beschermde {categorie 2} soort, t.w. Tongvaren verloren is gegaan.

4.5. Geluid

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich het bedrijf Zumpolle B.V. Montagetechniek. Naast de activiteiten als leverancier van persluchtgereedschap en toebehoren beschikt Zumpolle b.v. over een reparatie/serviceafdeling.

In opdracht van Pouderoyen Compagnons is door bureau Peutz een onderzoek verricht naar de geluidbelasting (industrie- en

wegverkeergeluid) ter hoogte van het bouwplan aan de Molenstraat te Zuilichem in ("Geluidsbelasting bouwplan Molenstraat te Zuilichem. Toetsing aan industrie- en wegverkeergeluid ten behoeve van een ruimttelijke inpassing; rapportnummer. FB 15027-2 d.d. 17 augustus 2009).

Uit de resultaten van het onderzoek volgt voor industrie- en wegverkeergeluid het volgende:

Industriegeluid

Na realisatie van de in hoofdstuk 7 van het door Peutz opgestelde rapport omschreven geluidreducerende maatregel (plaatsing van geluidscherm) wordt zowel ten aanzien van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als maximale geluid niveaus ter hoogte van de geprojecteerde woningen voldaan aan de voorgestelde grenswaarden. De kosten van het scherm dienen als plankosten te worden beschouwd.

Het scherm dient ten minste aan de volgende voorwaarden te voldoen:

Het scherm heeft een lengte van 42 meter;

Het scherm heeft een hoogte van 2,5 meter ten opzichte van het plaatselijke maaiveldniveau;

De massa van het scherm bedraagt minstens 10 kg/m².

De verkeersaantrekkende werking van Zumpolle staat de gewenste woningen niet in de weg. Vanwege het zeer beperkte aantal verkeersbewegingen van en naar Zumpolle wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde zoals vermeld in de toepasselijke circulaire van het Ministerie van VROM. Dit volgt tevens uit het volgende. Verkeersbewegingen van en naar Zumpolle zijn opgenomen in de wegverkeers- intensiteiten op de Molenstraat. Het wegverkeer leidt niet tot een hogere geluidbelasting dan 48 dB (L_{den}), de bijdrage van het verkeer van en naar Zumpolle is aldus veel geringer

Wegverkeergeluid

De verkeersgeluidbelasting vanwege de Waaldijk en Molenstraat bedraagt ter hoogte van alle geprojecteerde woningen maximaal 48 dB. Er wordt aldus voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gesommeerde geluidbelasting ten gevolge van de Waaldijk en de Molenstraat voldoet tevens aan de voorkeursgrenswaarde.

De plaatsing van een geluidscherm op de erfgrens van Zumpolle heeft op een aantal beoordelingsposities een daling van de wegverkeergeluidbelasting tot gevolg. Aldus vormt het geluidaspect wegverkeer zowel voor als na plaatsing van het gespecificeerde geluidscherm geen belemmering om tot realisatie van het bouwplan over te gaan

4.6. Geur (agrarisch)

In of nabij het plangebied bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen.

4.7. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (ook wel 'Wet luchtkwaliteit'). Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekenende mate is. Hiervoor wordt een grens van 3% gehanteerd. Bij Ministeriele Regeling zijn categorieën (woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen) aangewezen die binnen een bepaalde omvang per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conform de Ministeriele Regeling dragen 1500 woningen of minder (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan betreft 15 woningen en draagt daarbij niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

4.8. Milieuzonering niet agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die in hun bedrijfsvoering beperkt worden door de uitbreiding met woningbouw.

Hiernaast zijn er in de omgeving van het plangebied, behoudens het bedrijf Zumpolle B.V., geen bedrijven die een dusdanige emissie hebben dat het woon- en leefgenot wordt aangetast.

In paragraaf 4.5 is reeds ingegaan op de benodigde maatregelen met betrekking tot geluid ten aanzien van dit bedrijf.

4.9. Water

Beschrijving huidig watersysteem

Grondwatersysteem

Met betrekking tot het grondwatersysteem is geen relevante informatie beschikbaar.

Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water (beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

Inhoud Waterplan

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Kaderrichtlijn Water

Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd

oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

Veranderingen door nieuwe Waterwet

Na de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet eind 2009 verleent de provincie alleen nog vergunningen voor onttrekken van grondwater voor bodemenergiesystemen, openbare drinkwatervoorziening en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Het Waterplan Gelderland is het toetsingskader voor deze vergunningen.

Ruimtelijke maatregelen

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan Gelderland op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan Gelderland is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten.

Waterschap Rivierenland. Waterbeheerplan 2010 – 2015

Waterschap Rivierenland heeft een nieuw Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Ook dit plan is op 22 december 2009 in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en -stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige

maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

Waterparagraaf

Door BOOT organiserend ingenieursburo is onderzocht in hoeverre voor dit plan invulling kan worden gegeven aan onderstaande duurzaamheidsthema's met betrekking tot het omgaan met hemelwater. (Rapport "Riolering en waterhuishouding plan Molenstraat 22 te Zuilichem; projectnummer KE08163 d.d. 3 september 2010).

Ontwerprichtlijnen

Vanaf 1992 zijn richtlijnen van kracht met betrekking tot het functioneren van rioolstelsels. Deze dienen tenminste te voldoen aan een zogenaamde basisinspanning.

Deze basisinspanning houdt het volgende in: in nieuwe woon- en werkgebieden dient het (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel (of minimaal met gelijkwaardige vuiluitworp) te worden toegepast.

De uitgangspunten zoals deze in het rapport genoemd zijn, zijn afkomstig uit:

- Rijksbeleid: 'Vierde Nota Waterhuishouding', 'Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)' en 'Nationaal Bestuursakkoord Water'.
- Provinciaal beleid: 'Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3)' en 'Gelders Milieuplan (GMP3)'.
- Waterschapsbeleid: 'Nota rioleringsbeleid (2005)' en 'Strategienota 2006-2009'.
- Gemeentelijk beleid: 'Gemeentelijk Rioleringsplan'.

Tevens is door de provincie Gelderland het document "Beslisboom voor hemelwater" uitgegeven (BOR-G boom). Deze is verder door Werkgroep Riolerings West- Nederland (wRw) aangevuld (Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken 2003). In beide afkoppelbomen staan diverse keuzemogelijkheden aangegeven met betrekking tot de afvoer van hemelwater.

Duurzaamheidsthema's

In dit plan zullen de mogelijkheden worden bekeken om op een duurzame wijze met het water om te gaan.

De algemene thema's van duurzaam waterbeheer zijn als volgt:

- Stap 1: hemelwater van het rioolstelsel afkoppelen
- Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater
- Stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

De ambitie voor het omgaan met het hemelwater binnen het plangebied is het bergen en zuiveren van het hemelwater binnen het plangebied en vervolgens afvoeren van het hemelwater naar oppervlaktewater.

Overleg

Met de onderstaande instanties heeft overleg plaats gevonden inzake de te hanteren randvoorwaarden t.a.v. de waterhuishouding:

- Gemeente Maasdriel;
- Waterschap Rivierenland;
- Woningstichting "De Kernen".

Randvoorwaarden en aandachtspunten t.a.v. waterkering en ontwerp waterhuishouding

T.a.v. de ligging van het plangebied nabij de primaire waterkering (Waaldijk) zijn een aantal randvoorwaarden door het waterschap aangegeven, te weten:

- Binnen de beschermingszone van de winterdijk mogen geen vergravingen plaatsvinden;
- Indien woningen worden gebouwd binnen de beschermingszone, dient de fundering van het gebouw geheel boven het huidige maaiveld te worden gerealiseerd;
- Indien een paalfundering wordt toegepast, mag aan de onderzijde van de paal geen verzwaarde voet worden toegepast (waardoor een open schacht rondom de paal in de bodem ontstaat);
- Binnen de beschermingszone mogen geen retentievoorzieningen worden aangebracht (vijvers, wadi's e.d.);
- Vanaf de teen van de dijk dient een profiel van vrije ruimte te worden gerespecteerd (minimaal 5,0 m);
- Er mag vanuit het plangebied geen (hoofd-)ontsluiting naar de dijk worden gerealiseerd (een enkel voetpad is eventueel wel mogelijk);

De volgende randvoorwaarden dienen te worden aangehouden m.b.t. ontwerp van de waterhuishouding:

- Algemeen geschiedt de berging van hemelwater bij voorkeur binnen het te realiseren plangebied, preferentie is het toepassen van bovengrondse 'open' voorzieningen;
- De bestaande waterlopen (hoogstwaarschijnlijk droogvallende kwel sloten) hebben nu een C-status op de legger van het waterschap. Indien de waterlopen voor het plangebied worden gebruikt om hemelwater (na buffering) af te voeren, dienen alle betreffende waterlopen te worden opgewaardeerd naar B-status. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
 - o Huidige waterlopen worden onderhoudsplichtig (eigenaren dienen hiermee akkoord te gaan)

- o De afvoer en aansluiting op een A-watgang dient te worden gewaarborgd (aanwezigheid en functioneren duikers dienen te worden onderzocht)
- o Minimale eisen voor afmetingen (profiel en duikers) en aanwezigheid onderhoudspad i.o.m. waterschap Rivieren land
- Er mogen geen uitlogende materialen worden toegepast;
- Drooglegging/ontwatering:

	T = 1	T = 10+10%	T=100 + 10%	Rivierkwel * T=2 +10% winter T=10 Rivier
Ontwatering t.o.v. bouwpeil (zonder kruipruimte)	0,5 meter	0,3 meter	--	0,3 meter
Ontwatering t.o.v. bouwpeil (met kruipruimte)	0,9 meter	0,7 meter	--	0,7 meter
Ontwatering t.o.v. straatpeil	0,7 meter	0,4 meter	--	0,4 meter
Drooglegging t.o.v. bouwpeil	1,3 meter	1,0 meter	--	1,0 meter
Drooglegging t.o.v. straatpeil	1,0 meter	0,7 meter	0,0 meter	0,7 meter

*Indien rivierkwel wordt vermoed.

- Er dient een kwantitatieve berging in het systeem aanwezig te zijn voor een bui T= 10 (+ 10%) en T = 100(+10%)
- Er geldt een vrijstelling voor compensatie van de toename van het verhard oppervlak (500 m2)
- De werkgroep Riolerings west-Nederland adviseert aanpassing van het beleid voor hemelwaterlozingen. Waterschap Rivierenland volgt dit advies op en heeft het beleid voor hemelwaterlozingen aangepast en hanteert een interimbeleid:
 - o Bij hemelwaterlozingen van woonwijken en kantorenparken (milieucategorie 1 en 2) schrijft het waterschap geen filters meer voor. Wel geldt de aanbeveling om gebruik te maken van bewezen technieken als bodem- en berm passages en wadi's.
 - o Als geen bodem- of berm passage wordt toegepast, moet een geschikte locatie voor een

mechanisch filter beschikbaar gehouden worden, zowel in ruimtelijke zin als in juridische zin (in het bestemmingsplan). Dit wordt vastgelegd in een bestuurlijke brief aan het waterschap. Om het aantal locaties te beperken adviseert het waterschap het aantal lozingspunten zo klein mogelijk te houden.

- Maximale peilopzet in watergangen van 0,30 m boven zomerpeil;
- Indien drainage onder de woningen c.q. wegen wordt aangelegd, dient de b.o.b. van de drainageleiding c.q. het overdrachtpunt boven de GHG te worden gesitueerd;
- Maximale afvoer naar landelijk gebied van 1,5 l/s.ha, gerekend over afvloeiende oppervlakte;
- Aandachtspunten t.a.v. kwel:
 - o Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken dienen in eerste instantie bouwkundige maatregelen (zoals ophogen) te worden getroffen; indien dit onvoldoende soelaas biedt, komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.
 - o Bestaande aanwezige afsluitende lagen niet vergraven of verstoren; indien de afsluitende laag toch wordt doorbroken, dient een vervangende afsluiting op een verantwoorde wijze te worden aangebracht.
 - o De huidige drainagebasis mag niet worden verlaagd: draineren boven GHC èf maaiveld aanhouden als de GHG tot het maaiveld komt
 - o Een mitigerende maatregel is het aanbrengen van een kleilaag met een dikte van minstens 1,0 m, danwel een zand-bentonietlaag van tenminste 0,25 m.

Invulling duurzaamheidsthema's.

De mogelijkheid om invulling te geven aan bovengenoemde duurzaamheidsthema's hangt ondermeer af van de geo-hydrologische toestand van de bodem ter plaatse en de aanwezigheid van oppervlaktewater.

Door BOOT organiserend ingenieursburo is een hoogtemeting uitgevoerd. Hierbij zijn maaiveld hoogten opgenomen van ca. 2,3 m + NAP aan de zuidwestzijde en ca. 3,6 m + NAP aan de noordzijde van het plangebied. Het straatpeil in de Molenstraat loopt in noordelijke richting op van ca. 3,4 m +NAP tot ca. 3,7 m +NAP.

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is gebruik gemaakt van het opgestelde rapport van Geofox-Lexmond (rapportage "Waterhuishoudkundig plan voor de inbreidingslocatie Molenstraat 22 te Zuilichem (gemeente Zaltbommel), d.d. 11 mei 2005).

De relevante conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- Lokaal is vanaf het maaiveld tot ca. 0,5 à 1,0 m-mv zwak siltig, matig grof zand aangetroffen (waarschijnlijk opgebracht). Tot de maximaal verkende diepte (3,0 m -mv) bestaat de bodem uit matig tot sterk zandige klei, dat lokaal zwak puin- en/of koolhoudend is;
- Door de slechte doorlatendheid van de aangetroffen kleilaag (doorlatendheid ca. 0,04 m/etm) is infiltratie in de ondiepe bodem niet haalbaar;
- Het plangebied grenst aan een bestaande (droge) watergang, die indirect in verbinding staat met een A-watergang, waardoor de mogelijkheid voor het vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater aanwezig is;
- Op basis van de langjarige peilbuisgegevens (1988-2005) van NITG- TNO kan voor de planlocatie voor het eerste watervoerend pakket een gemiddeld hoge grondwaterstand (GHG) worden geraamd van 1,5 à 1,7 m +NAP. Een gemiddeld lage grondwaterstand (GLG) ter plaatse wordt op basis van de langjarige peilbuisgegevens geschat op 0,8 à 1,0 m + NAP;
- Het zomerpeil in het poldergebied wordt door het waterschap gehandhaafd op 0,60 m +NAP. Het polderpeil in de winterperiode bedraagt 0,40 m + NAP;
- Door de verwachte minimale kweltoename als gevolg van de woningbouw binnen het plangebied, behoeven (i.o.m. waterschap Rivierenland) geen kwel berekeningen te worden uitgevoerd (deze worden namelijk niet als maatgevend geacht).

Op grond van bovenstaande criteria bestaat er niet de mogelijkheid om het hemelwater in de ondergrond te infiltreren. De mogelijkheid tot het vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater is, volgens de beschikbare gegevens, praktisch niet aanwezig (geen watergangen met A- of B-status in directe omgeving).

Keuze en toelichting H WA-afvoersysteem.

Voor het onderhavige plangebied is getracht de thema's van duurzaam waterbeheer aan te houden volgens de trits: vasthouden-bergen-afvoeren. Hieronder zijn de ondernomen stappen weergegeven.

Het plangebied wordt over de gehele locatie afgedekt door een bestaande kleilaag. Tevens wordt vanwege de relatief hoge grondwaterstanden (stijghoogte in diepe zandpakket door hoogwatergolven in de Waal) het infiltreren van hemelwater in de bodem niet wenselijk geacht.

De planlocatie is gelegen in de noordwesthoek van Zuilichem. In de nabije omgeving is geen A- of B-watgang aanwezig om het hemelwater vertraagd te kunnen afvoeren. Op verzoek van het waterschap is onderzocht, of de bestaande C-watgangen kunnen worden opgewaardeerd naar B-status (zie bijlage I). In samenspraak met gemeente Zaltbommel en de woningstichting is geconcludeerd, dat het opwaarderen van de watgangen niet als praktisch haalbare en doelmatige optie wordt beschouwd.

In overleg met alle partijen is besloten, dat de retentie voor het hemelwater binnen het plangebied zal worden gerealiseerd en middels een HWA-opvoergemaal met persleiding naar een A-watgang wordt getransporteerd. Hieronder is de keuze en uitwerking van het HWA-systeem nader uitgewerkt (zie voor tekening bijlage III).

Hemelwater, afkomstig van daken, verharde delen van percelen, parkeervoorzieningen en trottoirs, wordt oppervlakkig afgevoerd naar de rijbaan en parkeervakken binnen het plangebied. De rijbaan en parkeervakken zullen worden voorzien van waterpasserende verharding, waarbij de aanwezige holle ruimte in de funderingsconstructie kan worden benut als waterbergende voorziening (geen infiltratie naar ondergrond). In deze constructie zal minimaal een bui $T=10+10\%$ kunnen worden geborgen. Het systeem zal niet worden toegepast ter plaatse van de beschermingszone van de primaire waterkering.

Centraal binnen het plangebied is tevens een groenvoorziening opgenomen, die enigszins verlaagd wordt aangebracht (diepte t.o.v. maaiveld ca. 0,20 m). Ten tijde van langdurige omvangrijke regenval ($T=10+10\%$) zal deze buffervoorziening in werking treden middels een overloopvoorziening vanuit de genoemde waterbergende funderingsconstructie. De vormgeving en dimensionering van de overloopvoorziening zullen in het ontwerpstadium nader worden uitgewerkt.

Onder het funderingspakket wordt een drain aangelegd, die wordt aangesloten op een te plaatsen HWA-opvoergemaal. De genoemde bergingsmedia worden geledigd middels deze pomp met persleiding, die de landelijke afvoer niet overschrijdt (max. 1,5 l/s.ha; functioneert als knijpconstructie). De voorgestelde route van de persleiding is geprojecteerd aan de westzijde van de Molenstraat (onder huidig trottoir, lengte ca. 265 m) en loopt vanaf het plangebied totaan de A-watgang langs de bestaande begraafplaats (zie bijlage III). Het HWA-opvoergemaal zal worden aangesloten op de telemetrie van de gemeente, om storingen en uitval zo spoedig mogelijk te kunnen verhelpen.

Het toepassen van een opvoergemaal wordt niet als duurzame oplossing geacht. De mogelijkheid is bekeken om het hemelwater onder vrijval middels een duiker (beton 0500 mm) naar de genoemde A-watgang te transporteren. Echter, vanwege buitensporig hoge kosten voor aanleg van de vrij val leiding (mede door beoogde ombouw van het bestaande gemengde rioolstelsel naar een gescheiden stelsel), is dit alternatief hiervoor niet haalbaar.

De waterbergende funderingsconstructie (van bijv. het Aquaflow-systeem, zie §3.4) heeft tevens een zuiverende werking (door aanwezigheid van microben) op verontreinigingen als straatvuil, lekkende auto's, autowas e.d. Hierdoor wordt voorkomen, dat verontreinigd hemelwater rechtstreeks naar de watgang wordt afgevoerd. De verlaagde groenvoorziening zal naast de bufferende functie geen aanvullende zuiverende werking hebben (first flush is reeds gewaarborgd in de zuiverende funderingsconstructie).

Indien het HWA-opvoergemaal langdurig in storing valt en niet tijdig wordt hersteld, wordt het hemelwater niet afgevoerd naar de A-watgang. Er is echter binnen het bergingssysteem ruimte voor een $T = 100 + 10\%$, waarbij nog geen wateroverlast voor de bewoners optreedt. Tevens is de kans, dat een bui $T = 100 + 10\%$ optreedt bij een gelijktijdig uitvallen van de pomp, zeer gering.

Vanuit de bergingsmedia zal een oppervlakkige overloopvoorziening worden gerealiseerd naar de bestaande aanliggende C-watgang. Deze zal alleen in werking treden bij calamiteiten, zoals een bui die groter is dan de bui $T = 100 + 10\%$, of indien het HWA-opvoergemaal langdurig buiten werking is. Deze overloopvoorziening betreft een groenstrook die komvormig wordt aangelegd en de verbinding vormt tussen het bergingssysteem en de westelijk gelegen C-watgang.

Het onderhoud van de waterpasserende verharding en het HWA-opvoergemaal zal in de beheerfase door de gemeente worden uitgevoerd. De bijkomende kosten van het HWA-opvoergemaal (energieverbruik, onderhoud, tussentijdse vervanging e.d.) zullen voor rekening komen van de woningstichting 'De Kern'. De exacte invulling hiervan zal tussen gemeente en woningstichting vóór de beheerfase nader worden afgestemd.

Het grondwaterregime zal, bij toepassing van de beoogde bergingsmedia, geen nadelige effecten ondervinden. Er zal tevens geen kwelafvoer c.q. aftopping van de GHG plaatsvinden, gezien de voorgestelde media oppervlakkige systemen betreffen en de bestaande kleilaag niet of nauwelijks wordt aangetast.

De aanlegpeilen van woningen en wegen wordt afgestemd op de bestaande omliggende woningen, straatpeilen en maaiveldhoogten. Ter

plaats van de beschermingszone van de primaire waterkering zal het vloerpeil van de woningen c.q. appartementen dusdanig worden aangehouden, dat er geen vergravingen in de bodem zullen plaatsvinden. Tevens zal voldoende drooglegging en ontwatering worden gewaarborgd.

4.10. Overige aspecten

Molenbiotoop

Aan de Molenweg op circa 100 meter ten zuidoosten van het plangebied staat de molen "De Hoop". Het betreft hier een ronde stenen stellingmolen die functioneert als korenmolen. De molen wordt bedrijfsmatig niet meer gebruikt.

De nieuw op te richten bebouwing is gelegen binnen de beschermingszone van de molen. Er moet om deze reden een vergunning in het kader van de Gelderse molenverordening worden aangevraagd. Het belangrijkste criterium daarbij is dat een molen voldoende wind kan blijven vangen om te kunnen blijven draaien. Er mag in principe (zonder compensatie) geen verslechtering van de molenbiotoop plaatsvinden.

De oorspronkelijke molen is gebouwd in 1863. Deze molen is door een brand in 1849 verwoest en herbouwd in de jaren 1849-1850. In 1962 en in 1976 onderging de molen restauraties. De molen is nu benoemd tot rijksmonument.

Gelet op de hoogtematen die voortvloeien uit de molenbeschermingszones zou de voorgestane bebouwing op de locatie te hoog worden. Derhalve is bekeken of het project in aanmerking komt voor een ontheffing van de provinciale molenverordening.

Bestaande situatie

De molen is centraal gelegen binnen de bebouwde kom van Zuilichem. De molen is in de loop der tijd ingekapseld door bebouwing. Naast de aanwezige bebouwing is het hoog opgaand groen dat veelvuldig in de omgeving van de molen voorkomt, kenmerkend voor het gebied.

De Hoop is een ronde stellingmolen. Door de Stichting De Hollandsche Molen is een onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de molenbiotopen in het land. Hierbij heeft de molen de kwalificatie "aanvaardbaar" gekregen (hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen (over 90°)).

Het vigerend plan laat bebouwing toe met een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De bestaande bebouwing had een bouwhoogte van 8 meter boven maaiveld. (ca. 12m +NAP)

Op het terrein bevinden zich nog een viertal bomen in het midden van het gebied. Op de erfgrans met het bedrijf Zumpolle b.v. bevindt zich eveneens opgaande beplanting.

Ontheffing

In sommige gevallen bestaat de mogelijkheid voor het verlenen van ontheffing van de molenbiotoop op basis van artikel 4a van de provinciale molenverordening. Dit is mogelijk indien er sprake is van slechts een geringe verslechtering van de molenbiotoop. In dat geval kan ontheffing worden verleend. Hierbij speelt een drietal afwegingen een belangrijke rol.

Bekeken dient te worden of er sprake is van een disproportionele verhouding tussen de bestaande en de toekomstige invulling van een gebied in relatie tot de molenbiotoop. Daarnaast dient afgewogen te worden in hoeverre alternatieven zijn bekeken alvorens tot een ontwerp is gekomen. Tenslotte zal bekeken moeten worden of compensatie in de omgeving tot de mogelijkheden behoort.

Disproportionele verhouding

Op de vraag of er sprake is van een disproportionele verhouding tussen de bestaande en toekomstige situatie is het van belang om niet enkel te focussen op de nieuwbouw maar ook op de al aanwezige bebouwing in het gebied. Hierbij is het van belang de kwalificatie van de Stichting De Hollandsche Molen mee te nemen dat in de omgeving al elementen, zowel groen als bebouwing aanwezig zijn, die hoger zijn dan de stelling.

De aanwezige opgaande beplanting binnen het plangebied zal ten behoeve van het bouwplan gekapt worden. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Molenaars vrezen dit 'hollen en stilstaan' verschijnsel.

Daarnaast ligt het nieuwbouwproject in noordwestelijke richting ten opzichte van de molen. Statistisch is bewezen dat de wind overwegend uit zuidwestelijke richting waait. Gesteld kan worden dat de nieuwbouw geen disproportionele verslechtering van de molenbeschermingszone c.q. windvang met zich meebrengt.

Alternatieven

Het project heeft in de ontwikkelingsfase verschillende verschijningsvormen gehad, die zowel op stedenbouwkundig als op beeldkwaliteit beoordeeld zijn. Het plan voldoet aan zuinig ruimtegebruik en benutting van inbreidingsmogelijkheden. Daarnaast sluit het plan volledig aan bij de wensen van de opdrachtgever en is het financieel verantwoord te exploiteren.

Het stedenbouwkundig model is zodanig van opzet dat de bebouwing zo ver mogelijk van de molen verwijderd is. Daar komt bij dat de nieuwbouw grotendeels in de windschaduw van de bestaande bebouwing is gepositioneerd.

Een uitzondering daarop vormt het bouwblok in het zuidwestelijk deel van het plangebied (tweekapper), dit is helaas tevens het blok dat het dichtst bij de molen staat (ca 95 meter). Om de verstoring van de biotoop zo gering mogelijk te laten zijn is er echter wel voor gekozen de 2 woningen in één compact bouwblok te realiseren (in eerdere varianten was er sprake van 2 separate bouwblokken).

Compensatie

De provincie Gelderland heeft aangegeven dat de verslechtering van de molenbiotoop van dien aard is dat er compensatie moet plaats vinden. In dit verband is het provinciaal project Waalweelde aangehaald, waarin zich mogelijkheden voordoen om de compensatie te realiseren. Waalweelde geeft onder meer invulling aan de doelstellingen van het rijksbeleid 'Ruimte voor de Rivier'.

De uiterwaarden van Zuilichem maken o.a. deel uit van dit project Waalweelde. Uit navolgende afbeelding is af te leiden dat de molenbiotoop van molen De Hoop in Zuilichem in negatieve zin wordt beïnvloed door de hoge bomen die in deze uiterwaarden zijn gesitueerd. In de afbeelding zijn deze weergegeven met rode punten..

De verwachting is dat een aantal van deze hoge bomen in het kader van het project Waalweelde mettertijd gekapt zullen worden om meer ruimte te creëren voor de rivier. Een beplantingsplan dient echter nog opgesteld te worden.

Gezien het belang van het behoud van de molenbiotoop van molen De Hoop zal de gemeente Zaltbommel zich inspannen om waar mogelijk in het project Waalweelde de molenbiotoop te verbeteren.

Voor de kern Zuilichem wordt momenteel het bestemmingsplan herzien. In het vigerende bestemmingsplan "Zuilichem Dorp 1993" was de molenbiotoop van molen De Hoop niet opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan Zuilichem is de dubbelbestemming Molenbiotoop echter wel opgenomen. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 december 2009 t/m dinsdag 9 februari 2010 ter inzage gelegen.



Afbeelding: Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden
Bron: www.Gelderland.nl, Biotooprapport 43, datum 03-02-2010

Conclusie

De nieuwbouw sluit qua hoogte aan op de bestaande bebouwing en de omgeving en vormt geen disproportionele verslechtering van de molenbiotoop ten opzichte van de huidige situatie, mede gelet op de aanwezige bebouwing tussen de locatie en de molen, de reeds gesloopte bestaande bebouwing, het verwijderen van de bomen op de locatie en de aanwezigheid van de hooggelegen bebouwing direct achter de locatie op de dijk.

Gelet op voornoemde afwegingen vraagt de Woningstichting De Vijf Gemeenten een ontheffing aan van de molenbiotoop op basis van artikel 4a van de provinciale molenverordening.

5. JURIDISCH PLAN

5.1. Doelstellingen & planopzet

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht.

5.2. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedurebepaling, een algemene ontheffingsregel en algemene aanduidingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

5.3. Bestemmingen

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008, de overige begrippen zijn in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Verkeer - Verblijfsgebied

De erfontsluitingswegen, parkeer- en groenvoorzieningen in het plangebied (de openbare ruimte) zijn bestemd als “verkeer - verblijfsgebied”.

Wonen

De nieuw te bouwen woningen in het plangebied zijn in de regels bestemd als “wonen”.

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”.

Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de kaart en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduiding “bouwvlak”. Het bouwvlak is bestemd voor de hoofdmassa (de woning). De plaatsing van aangebouwde bijmassa is toegestaan binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Vrijstaande bijmassa is echter enkel toegestaan binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een muur met een hoogte van 3 m gebouwd, hiervoor is op de verbeelding een aanduiding opgenomen en een regeling binnen “bouwwerken, geen gebouwen zijnde”.

Op de verbeelding is aangegeven of de woningen (hoofdmassa) in de bouwwijze “twee-aaneen”, danwel in de bouwwijze “aaneengebouwd” gebouwd mogen worden.

De goot- en bouwhoogte van bijmassa en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels gereguleerd. Voor de hoofdmassa is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is 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 verzamelnaam “bijmassa”. De regeling gaat uit van een hoofdmassa binnen het “bouwvlak”; de bijmassa mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”, waar ook de vrijstaande bijmassa mag worden gebouwd.

In de tuin (het gebied buiten het bouwvlak en de aanduiding “bijgebouwen”) wordt bijmassa niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake. Wel kan bijmassa in beperkte omvang via ontheffing worden toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van 50 % niet mag worden overschreden. Als de hoogte van de bijmassa nog te beperkt is, kunnen via ontheffing de hoogtes worden opgerekt tot de hoogtes geldend voor de hoofdmassa. Bij de beoordeling zullen de belangen van de aangrenzende erven worden meegewogen. Deze ontheffingsbepaling zorgt voor onderlinge uitwisselbaarheid van de hoofdmassa en de bijmassa.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit zijn in de eerste plaats de zogenaamde aan huis verbonden beroepen (zie begrippen). Ten tweede is er de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het gebruik van de woning voor aan huis verbonden bedrijvigheid, met dezelfde maximale oppervlakte en onder strengere voorwaarden.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De in dit plan beschreven archeologische waarden worden door middel van de dubbelbestemming “waarde – archeologie” gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is het bouwen aan voorwaarden verbonden en is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werken en werkzaamheden.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de dijk die ten noord-westen van het plangebied is gelegen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen ten behoeve van de molenbiotoop van molen “de Hoop”, gelegen ten zuid-oosten van het plangebied.

De regels met betrekking tot het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn opgenomen in de bestemmingen “verkeer – verblijfsgebied” en “wonen”, waarbij rekening is gehouden met de molenbiotoop door bijvoorbeeld de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te maximeren op 6 m.

Voor het bouwen van de woningen is ontheffing verleend door de provincie Gelderland op basis van de Gelderse Molenverordening.

Teneinde te voorkomen dat in het plangebied bomen, heesters en overige beplanting worden geplant die de windvang van de molen verslechteren is hiervoor in de regels een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

De aanlegvergunning kan alleen worden verleend als het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar worden gebracht. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

Algemene ontheffingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregels

De procedureregels schrijven voor dat bij de ontheffing van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De nieuwbouwontwikkeling aan de Molenstraat is een initiatief van Woonstichting De Kernen. De realisatie en de exploitatie hiervan zullen voor de gemeente Zaltbommel geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de plannen komen geheel voor rekening van Woonstichting De Kernen.

De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. Het plan wordt in opdracht en voor rekening van Woonstichting De Kernen uitgevoerd. Eventuele planschade wordt eveneens voor rekening van de Woonstichting genomen. Voor de gemeente Zaltbommel verloopt het plan budgettair neutraal.

De gemeente Zaltbommel acht de economische uitvoerbaarheid van de plannen voldoende verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijzen

Op 7 december heeft in dorps huis Den Ham in Zuilichem een informatie-avond plaatsgevonden waarbij omwonenden en belanghebbenden zijn uitgenodigd. Altbommel. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

Met inachtneming van ingekomen reacties vindt de uiteindelijke besluitvorming plaats.

6.3. Inspraak

Van 4 december 2009 tot en met 14 januari 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn twee schriftelijke inspraakreacties ontvangen, welke door de gemeente verwerkt zijn in een zienswijzennotitie.

Het perceel van één van de reclamanten grenst direct aan het plangebied. Met deze reclamant is de Woonstichting in uitvoerig overleg getreden, wat ertoe heeft geleid dat de reclamant en de Woonstichting overeenstemming hebben bereikt over de verdere uitvoering. Het overleg tussen reclamant en de Woonstichting heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het plan:

- Het bouwblok van de “seniorenwoningen” is 1 meter richting de Molenstraat opgeschoven;
- De woning aan de Waaldijk 95 krijgt een ontsluiting via het plangebied. De ontsluiting van de achtertuinen van de

- seniorenwoningen vindt plaats langs de andere zijde dan in het oorspronkelijke plan;
- Er zullen geen dakkapellen worden gerealiseerd aan de achterzijde van de “seniorenwoningen”. Het verbod op het realiseren van dakkapellen zal door de Woonstichting doorgelegd worden aan toekomstige huurders en alsmede aan opvolgende eigenaren;
 - De garage van de twee-onder-één-kapwoning in het zuidelijk deel van het plangebied is verplaatst ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

6.4. Vooroverleg met instanties

Waterschap Rivierenland

In overleg met het waterschap is er bij dit plan voor gekozen de waterberging en –zuivering te laten plaatsvinden in een aquaflow-systeem. Het voorontwerp-bestemmingsplan is inclusief deelonderzoeken ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap zijn in het bestemmingsplan “Molenstraat Zuilichem” verwerkt.

Provincie Gelderland

Het plangebied bevindt zich binnen de molenbiotoop van stellingmolen “De Hoop”. Derhalve heeft overleg plaatsgevonden met het Team Cultuur en Cultuurhistorie van de provincie Gelderland. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in de toelichting bij dit bestemmingsplan; om de verslechtering van de molenbiotoop als gevolg van het plan te compenseren is de gemeente voornemens om zich voor het (provinciale) project Waalweelde in te spannen ter behoud van de goede molenbiotoop.

Ten aanzien van archeologie is door de provincie aangegeven dat de archeologische waarde van de gronden waarop gebouwd wordt voldoende dient te worden aangetoond. In artikel 5 van het bestemmingsplan wordt uiteengezet hoe de archeologische waarden in het plangebied worden behouden. Door de gemeente Zaltbommel is in dit kader de intentie uitgesproken medewerking te verlenen aan in situ behoud van archeologische waarden, mits voldoende gewaarborgd.

VROM-inspectie

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in het RNRB.