

# Toelichting

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                                               | <b>3</b>  |
| 1.1. AANLEIDING EN DOEL OPSTELLEN BESTEMMINGSPLAN.....                                 | 3         |
| 1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....                                            | 3         |
| 1.3. KARAKTERISTIEK BESTAAND GEBIED.....                                               | 5         |
| 1.3.1. Ruimtelijke karakteristiek.....                                                 | 5         |
| 1.3.2. Functionele karakteristiek.....                                                 | 6         |
| WONEN .....                                                                            | 6         |
| DETAILHANDEL EN VOORZIENINGEN .....                                                    | 6         |
| BEDRIJVIGHEID .....                                                                    | 6         |
| GROEN EN RECREATIE.....                                                                | 6         |
| VERKEER .....                                                                          | 6         |
| 1.4. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN .....                                                | 7         |
| 1.5. OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN.....                                                | 7         |
| <b>2 PLANBESCHRIJVING .....</b>                                                        | <b>9</b>  |
| 2.1. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK .....                                                  | 9         |
| 2.1.1. Bebouwing.....                                                                  | 9         |
| 2.2. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK .....                                                  | 9         |
| 2.2.1. Wonen.....                                                                      | 9         |
| 2.2.2. Werken.....                                                                     | 12        |
| <b>3. BELEIDSKADER.....</b>                                                            | <b>13</b> |
| 3.1. INLEIDING .....                                                                   | 13        |
| 3.2. EUROPEES- EN RIJKSBELEID.....                                                     | 13        |
| 3.2.1. Amvb Ruimte .....                                                               | 13        |
| 3.2.2. Nota Ruimte.....                                                                | 14        |
| 3.2.3. Nota Belvédère .....                                                            | 15        |
| 3.2.4. Watertoets .....                                                                | 15        |
| 3.2.5. Archeologie – Wet op de archeologische monumentenzorg / Verdrag van Malta ..... | 16        |
| 3.3. PROVINCIAAL BELEID.....                                                           | 16        |
| 3.3.1. Inleiding .....                                                                 | 16        |
| 3.3.2. Streekplan Gelderland 2005.....                                                 | 17        |
| 3.3.3. Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking .....             | 18        |
| 3.3.4. Verordening Ruimte .....                                                        | 20        |
| 3.3.5. Woonvisie .....                                                                 | 20        |
| 3.4. REGIONAAL BELEID .....                                                            | 21        |
| 3.4.1. Structuurvisie Rivierenland 2004-2015.....                                      | 21        |
| 3.5. GEMEENTELIJK BELEID .....                                                         | 22        |
| 3.5.1. Inleiding .....                                                                 | 22        |
| 3.5.2. Visie wonen en werken 2002-2010.....                                            | 22        |
| 3.5.3. Kwalitatief Woningbouwprogramma, KWP .....                                      | 23        |
| 3.5.4. Archeologie .....                                                               | 23        |
| 3.5.5. Externe veiligheid.....                                                         | 24        |
| 3.5.6. Welstandsnota Zaltbommel .....                                                  | 24        |
| 3.5.7. Notitie “Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren” .....             | 24        |
| 3.6. WATERSCHAP .....                                                                  | 25        |
| 3.6.1. Inleiding .....                                                                 | 25        |
| 3.6.2. Gemeentelijke watertaken .....                                                  | 25        |
| <b>4. RANDVOORWAARDEN / BEPERKINGEN TEN AANZIEN VAN UITVOERBAARHEID.....</b>           | <b>26</b> |

|           |                                                |           |
|-----------|------------------------------------------------|-----------|
| 4.1.      | ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....           | 26        |
| 4.2.      | BODEMKWALITEIT .....                           | 27        |
| 4.3.      | EXTERNE VEILIGHEID.....                        | 28        |
| 4.4.      | NATUUR EN ECOLOGIE .....                       | 29        |
| 4.4.1.    | <i>Algemeen</i> .....                          | 29        |
| 4.4.2.    | <i>Gebiedsbescherming</i> .....                | 29        |
| 4.4.3.    | <i>Soortenbescherming</i> .....                | 30        |
| 4.5.      | GELUID .....                                   | 32        |
| 4.5.1.    | <i>Algemeen</i> .....                          | 32        |
| 4.5.2.    | <i>Wegverkeer</i> .....                        | 32        |
| 4.6.      | GEUR (AGRARISCH).....                          | 33        |
| 4.7.      | LUCHTKWALITEIT .....                           | 33        |
| 4.8.      | MILIEUZONERING NIET AGRARISCHE BEDRIJVEN ..... | 34        |
| 4.9.      | WATER.....                                     | 34        |
| 4.10.     | VERKEER .....                                  | 35        |
| 4.10.1.   | <i>Parkeerplaatsen</i> .....                   | 35        |
| 4.10.2.   | <i>Ontsluiting</i> .....                       | 35        |
| <b>5.</b> | <b>HET JURIDISCH PLAN .....</b>                | <b>36</b> |
| 5.1.      | DOELSTELLINGEN EN PLANOPZET .....              | 36        |
| 5.2.      | BEBOUWING ALGEMEEN .....                       | 36        |
| 5.3.      | TOELICHTING AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN .....   | 36        |
| <b>6.</b> | <b>UITVOERBAARHEID,.....</b>                   | <b>38</b> |
| 6.1.      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....              | 38        |
| 6.2.      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....         | 38        |
| 6.2.1.    | <i>Overleg</i> .....                           | 38        |
| 6.2.2.    | <i>Inspraak</i> .....                          | 38        |
| 6.2.3.    | <i>Zienswijzen</i> .....                       | 38        |

#### BIJLAGE

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10”

#### BIJLAGE

Raadsbesluit d.d. 8 december 2011.

#### BIJLAGENBOEK

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Verkennd bodemonderzoek

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

## **1. Inleiding**

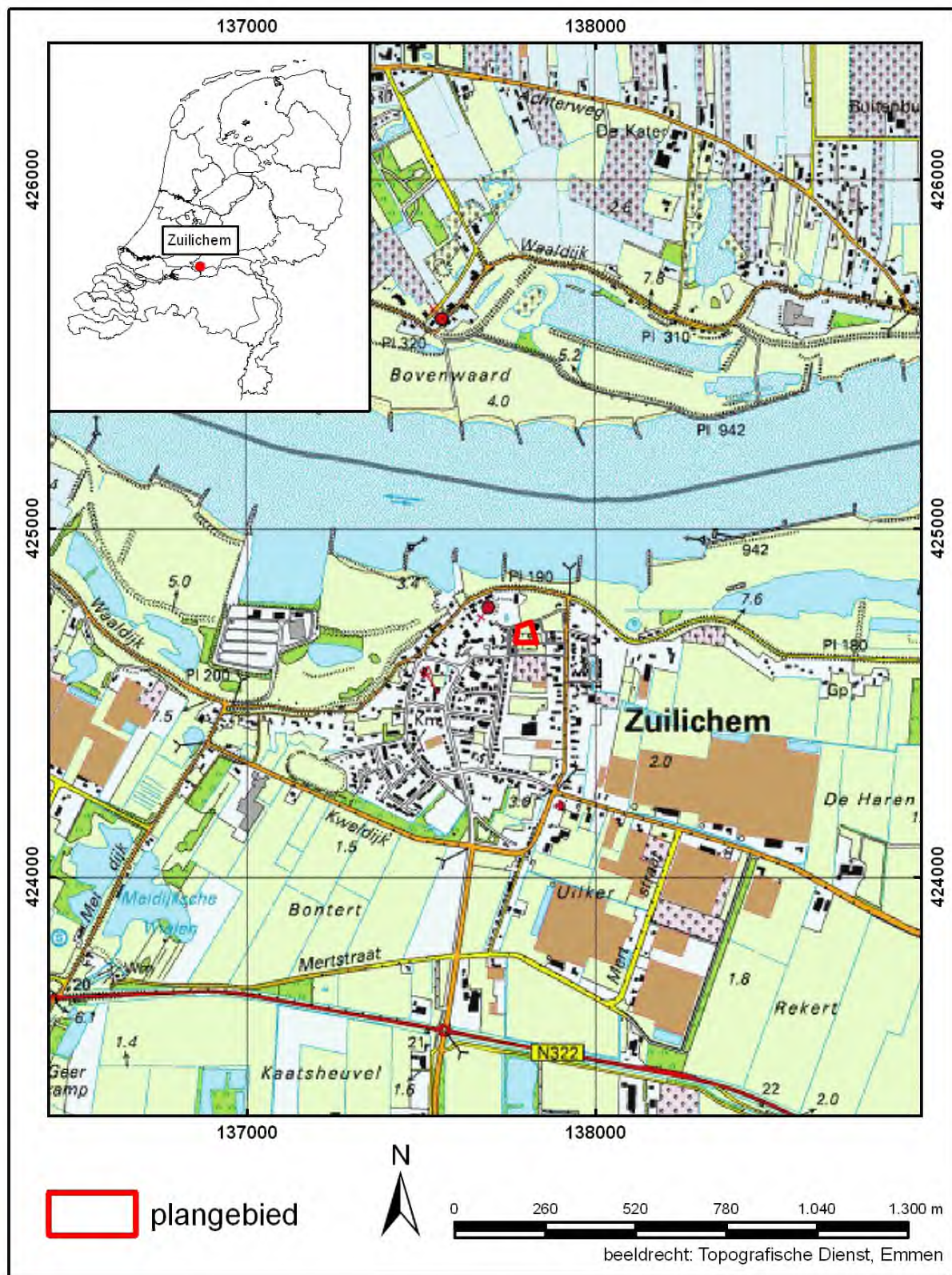
### **1.1. Aanleiding en doel opstellen bestemmingsplan**

Om alle bestemmingsplannen nu en in de toekomst uniform en digitaal aan te bieden zal door de gemeente Zaltbommel een handboek worden vastgesteld. Doordat alle nieuwe bestemmingsplannen, waaronder dit bestemmingsplan, binnen de kaders van het handboek worden opgesteld, ontstaat langzamerhand uniformiteit in de toelichting, verbeelding en regels van bestemmingsplannen. Dit ook doordat het handboek is opgesteld conform de systematiek conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, versie 1.1 (SVBP 2008, versie 1.1). Al met al zorgt uniformering voor een grotere rechtszekerheid en zijn bestemmingsplannen in de praktijk beter hanteerbaar.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de bouw van twee woningen aan het Kerkwegje te Zuilichem, gemeente Zaltbommel.

### **1.2. Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied is gelegen aan het Kerkwegje te Zuilichem. Kadastraal staat het perceel bekend als sectie K, nr. 996 gemeente Brakel. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Kerkwegje met daarlangs een watergang, aan de oost- en westzijde door vrijstaande woningen en aan de zuidzijde door een watergang.. Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt circa 2450 m<sup>2</sup>.



Locatie plangebied

Op de onderstaande luchtfoto is de grens van het plangebied aangegeven.



### 1.3. Karakteristiek bestaand gebied

#### 1.3.1. Ruimtelijke karakteristiek

Zuilichem is een dorp dat is ontstaan langs de Waaldijk. De oorspronkelijke bebouwings- en wegenstructuur is nog steeds goed te herkennen aan de Waaldijk, de Kweldijk, de Molenstraat, de Burgemeester Hobostraat en de Nieuwstraat. Een opvallend element vormt de voornamelijk eenzijdige lintbebouwing aan de Zijlstraat. De nieuwere uitbreidingen bestaan uit enkele straten tussen de oude bebouwingslinten en twee wijpjes tussen de Molenstraat en Kweldijk aan de zuidrand van het dorp. Aan weerszijden van het dorp op de stroomrug langs de Waal liggen twee grote glastuinbouwgebieden, waarvan het oostelijke het sterkst met Zuilichem is verbonden middels de ontsluitende Uilkerweg. Bij de kruising van de Kweldijk met de Burgemeester Hobolaan ligt de kleine plaatselijke begraafplaats.

De structuur van Zuilichem past goed in het rijtje dorpen langs de Waal. De dorpsstructuur bestaat uit de dijkweg met een aantal aansluitende wegen die de aanwezige landschappelijke structuur volgen. Het dorpslint aan de Waalbandijk loopt in westelijke richting door tot aan de Meidijk. Hier langs de dijk heeft tevens de eerste dorpskernvorming plaatsgevonden. Dit gegeven is momenteel nog goed zichtbaar aan een aantal karakteristieke oude panden, zoals (T-)boerderijen, dijkhuizen en de N.H. Kerk aan het Kerkplein

De bebouwingsdichtheid van Zuilichem is niet erg hoog, waardoor het dorp een groen karakter heeft dat bepaald wordt door de veelal ruime tuinen en openbare groenvoorzieningen, waaronder de ijsbaan aan de zuidwestrand van het dorp. De straten in Zuilichem zijn op de Waaldijk en entreewegen Burgemeester Hobolaan en Zijlstraat na, allemaal bestraat met klinkers. De inrichting van het

straatprofiel is hoofdzakelijk zeer traditioneel met aan weerszijden trottoir, soms gescheiden door een haag, groenstrook of -vak met bomen. De oudste dorpsstraten zijn smal met veelal alleen een rijbaan en molgoten.

Beeldbepalend voor het dorp is de korenmolen aan de Molenstraat. Sinds 1863 steekt zij boven de bebouwing van Zuilichem uit en vormt zo een markant herkenningspunt in de omgeving. Andere opvallend elementen vormen de nagemetselde resten van het kasteel van Zuilichem, gelegen tussen de Waaldijk en het Kerkwegje.

### *1.3.2. Functionele karakteristiek*

#### **Wonen**

Zuilichem is een dorp dat vroeger is opgebouwd langs de Waaldijk. De oorspronkelijke bebouwings- en wegenstructuur is in de huidige structuur deels nog te herkennen. De bebouwing aan de Waaldijk vormt een markant element. De nieuwe uitbreidingen bestaan uit enkele straten tussen de oude bebouwingslinten, de Nieuwstraat, de burgemeester Hobolaan en de Molenstraat, en twee wijpjes aan de rand van het dorp. De uitbreidingen bestaan ook hier uit eenvormige rijtjeswoningen van na de oorlog en uit nieuwere meer gevarieerde woningen. Deze uitbreidingen worden gekenmerkt door een groen karakter, ruime tuinen en openbare grasvelden. Zuilichem heeft relatief veel (half vrijstaande) koopwoningen. Kijkend naar de huishoudenssamenstelling valt op dat Zuilichem relatief weinig oudere huishoudens en een afname van jongere huishoudens kent. De behoefte spitst zich vooral toe op (half) vrijstaande koopwoningen met het accent op de lagere prijsklassen.

#### **Detailhandel en voorzieningen**

Zuilichem kent op een supermarkt na geen reguliere vormen van detailhandel. Voorzieningen zijn er in de vorm van twee scholen (beide aan de Schoolstraat), een dorpshuis, een tweetal kerken en een cafetaria.

#### **Bedrijvigheid**

Verspreid door Zuilichem worden verschillende vormen van bedrijvigheid aangetroffen, met name aan de Waaldijk en de Nieuwstraat. Het betreft onder meer een tweetal aannemersbedrijven, autobedrijf, een tweetal transportbedrijven, een inbouwcentrum en een montagebedrijf.

#### **Groen en recreatie**

In het plangebied liggen meerdere groen- en recreatievoorzieningen (zoals de schaatsbaan). Zuilichem wordt gekenmerkt door een zeer open structuur waarin bebouwing wordt afgewisseld met weilanden en ander agrarisch gebruik.

#### **Verkeer**

Zuilichem is door middel van de Waaldijk en de Maas-Waalweg aangesloten op de doorgaande infrastructuur (van Heemstraweg).

## 1.4. Vigerende bestemmingsplannen



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Zuilichem", vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel op 20 Mei 2010.

In het vigerende plan heeft het plangebied de bestemming Landelijk groen. Tevens is een dubbelbestemming opgenomen Archeologie.

De als "landelijk groen" (Lg) op de kaart aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- grasvelden, weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen e.d.;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor "Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) (Aw)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

## 1.5. Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit vier onderdelen:

- De plantoelichting, waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven;
- De regels (de voorschriften), waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding (plankaart) vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- De verbeelding (de plankaart), waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- 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 aan 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. Ruimtelijke karakteristiek

#### 2.1.1. Bebouwing

Voorliggend bestemmingsplan maakt een stedenbouwkundige invulling mogelijk op een open gebied aan het Kerkwegje in Zuilichem. De planlocatie is in het verleden door de gemeente aangewezen als potentiële inbreidingslocatie. De woningen zijn stedenbouwkundig ingepast in de omgeving door de bouwhoogte af te stemmen op de omgeving. De voorgevelrooilijn van woning A sluit aan bij de voorgevelrooilijn van woning Kerkwegje 10. De voorgevelrooilijn van woning B verspringt ten opzichte van woning A naar voren.

De nieuwbouw betekent een uitbreiding van de begeleidende bebouwing langs het Kerkwegje. Dit is een van de historische bebouwingslinten van Zuilichem, zodat gesproken kan worden van het aanhaken op een cultuurhistorische situatie. Bovendien krijgt de groene ruimte rond de kerk, het kasteelterrein en de T-boerderij Waaldijk 63 een duidelijkere begrenzing. Samen met de bestaande woningen vormt de nieuwbouw als het ware een krans om deze beeldbepalende ruimte. Mede hierdoor is sprake van een versterking van de dorpsstructuur.

### 2.2. Functionele karakteristiek

#### 2.2.1. Wonen

Het totale plangebied heeft een oppervlak van circa 2450m<sup>2</sup>. Het vloeroppervlak van woning A bedraagt 135m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt 680m<sup>3</sup>. Het vloeroppervlak van woning B bedraagt 131m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt 650m<sup>3</sup>. Beide woningen hebben een aangebouwde garage. Voor de woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van een extra auto. De goot- en nokhoogte van de hoofdbouwmassa van woning A bedraagt respectievelijk 4.4m en 8.65m en van woning B respectievelijk 4m en 7.4m.

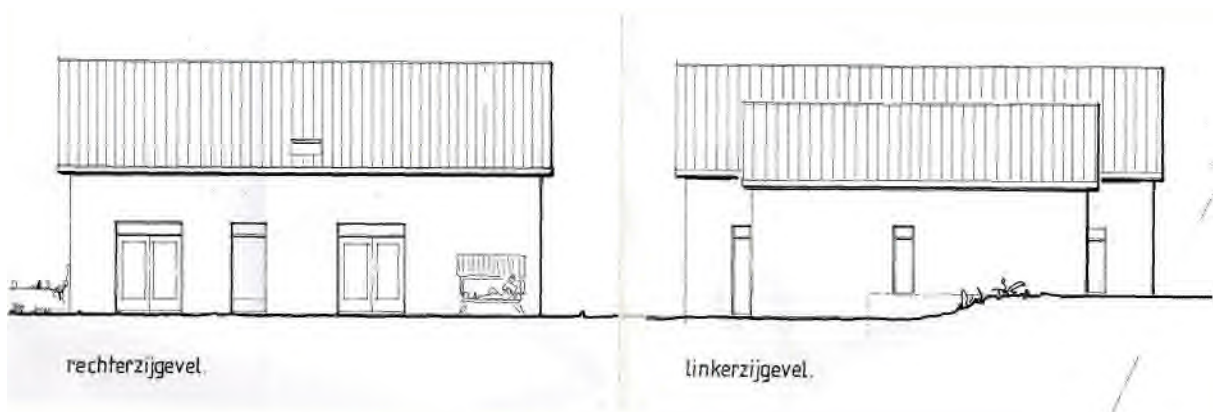


achtergevel.



voorgevel.

WONING A



WONING A

WONING B



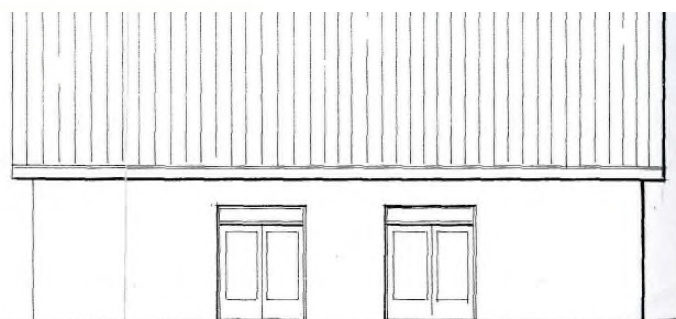
voorgevel



linkerzijgevel

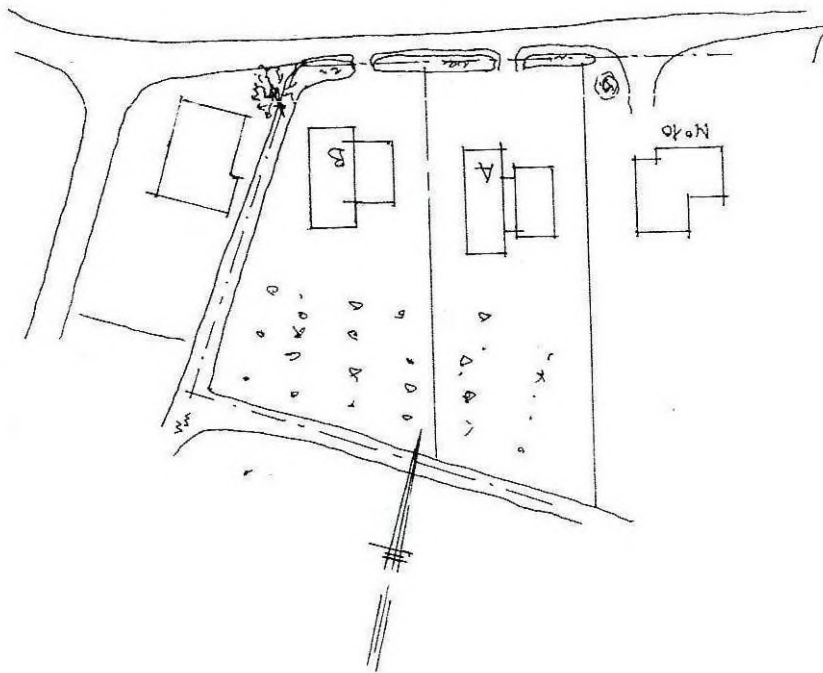


achtergevel



rechterzijgevel

WONING B



### 2.2.2. Werken

Naast wonen biedt het plan ook de mogelijkheid voor het gebruik van een deel van de woning en/of bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Voorwaarden zijn dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30m<sup>2</sup>.

### **3. Beleidskader**

#### **3.1. Inleiding**

De ruimtelijke ordening krijgt vanouds gestalte door de inzet van uiteenlopende bevoegdheden en middelen: juridisch, financieel, bestuurlijk en communicatief. Op 1 juli 2008 is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO, oud) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd of geprobeerd wordt daartoe te komen. Bij de toedeling van de bevoegdheden krachtens de Wro is de wetgever uitgegaan van de gedachte 'bevoegdheid volgt verantwoordelijkheid': een overheidsniveau dat verantwoordelijk wordt gehouden voor een bepaald ruimtelijk beleid, heeft ook de bevoegdheden toebedeeld gekregen om die verantwoordelijkheid waar te maken. Rijk, provincies én gemeenten hebben in de Wro in beginsel dezelfde wettelijke bevoegdheden. De sturingsfilosofie geeft dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid.

Voor de realisatie van ruimtelijk beleid dienen bestuursorganen allereerst structuurvisies vast te stellen.

De verbinding tussen de drie overheidsniveaus wordt langs twee wegen bereikt. De eerste – niet in de Wro opgenomen – weg betreft de overleg- en afstemmingsvormen tussen de overheden in de zogenaamde 'bestuurlijke kolom' over de aanwending van bevoegdheden, inzet van (financiële of communicatieve) middelen of het treffen van bestuurlijke maatregelen. Die afstemming is erop gericht duidelijkheid te geven over de belangen en verantwoordelijkheden van de verschillende bestuurslagen, om congruentie van beleid te bewerkstelligen en tegenstrijdige doelstellingen en besluiten te voorkomen.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke wijze de beleidslijnen van invloed (kunnen) zijn op de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling.

#### **3.2. Europees- en Rijksbeleid**

##### **3.2.1. Amvb Ruimte**

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrenst. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Deze vorm van normstelling is feitelijk nieuw in vergelijking met de oude WRO, maar sluit wel aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen (cbb's) en beslissingen van wezenlijk belang, die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Vanaf 1 juli 2008 hebben de planologische Kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie, waardoor deze documenten alleen nog bindend voor het rijk zijn en niet meer voor andere overheden. Concrete beleidsbeslissingen (die in juridische zin de kaderstellende uitspraken bevestigen en onderdeel zijn van een pkb en dus door gemeenten en provincies bij hun ruimtelijke besluiten in acht moeten worden genomen) behouden op basis van het overgangsrecht wel hun gelding tot en met het moment waarop de PKB komt te vervallen, dan wel deze concrete beleidsbeslissing wordt vervangen door een algemene regel.

Bij brief van 6 juni 2008 zond de Minister van VROM aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. De Realisatieparagraaf benoemt welke kaderstellende uitspraken in de pkb's zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden en dus behoren door te werken tot op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die pkb- uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om met de inhoud daarvan rekening te houden bij de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het kabinet heeft in de genoemde Realisatieparagraaf vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte. Andere onderwerpen zijn ontleend aan de pkb Ruimte voor de Rivier, de pkb Derde Nota Waddenzee, het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en tenslotte de pkb Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). In al deze gevallen betreft het zaken die in bestaande pkb-teksten duidelijk kaderstellend zijn geformuleerd, zoals blijkt uit zinsneden als: '..... dienen te worden opgenomen in streek- en bestemmingsplannen', of: 'Provincies dienen..... Het rijk zal dit toetsen in het streekplan'.

Het kabinet kiest ervoor om het deel van het rijksbeleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden ook onder de nieuwe Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het rijk de beschikking over het instrument algemene maatregel van bestuur (amvb). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'Amvb Ruimte'.

De Amvb Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid'), de beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid (kaders afkomstig uit de PKB's). De tweede tranche van de amvb zal nieuw beleid bevatten.

Voor 13 beleidsterreinen/nationale belangen (op basis van de PKB-tekst stringent geformuleerd wat betreft verticale doorwerking) is door VROM geconcludeerd dat de borging nu niet langer is gegarandeerd door de invoering van de nieuwe Wro en wordt een AMvB noodzakelijk geacht. In het realisatiedocument wordt uitgebreid beschreven op welke manier de nationale belangen onder de nieuwe Wro, zullen worden geborgd.

### 3.2.2. *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkelingen waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. 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:

- Versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- 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.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelt en aangesloten op het watersysteem.

Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan. 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. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.

### 3.2.3. *Nota Belvédère*

De nota Belvédère (1999) geeft cultuurhistorie van bebouwing en landschap een centrale plaats. Gevraagd wordt om bij planvorming rekening te houden met cultuurhistorische waarden. In de nota zijn verschillende gebieden aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. De waarden in de beschreven gebieden dienen beschermd te worden in de ruimtelijke ordening, maar ook bij landinrichtingsprojecten.

In de gemeente Zaltbommel gaat het om de Bommelerwaard (nagenoeg het gehele buitengebied van Zaltbommel). Het Munnikenland en De Waarden bij Loevestein zijn, als onderdeel van de Hollandse Waterlinie, Belvederegebied, dat door UNESCO is geplaatst op de Lijst Werelderfgoed dan wel op voorlopige lijst van Werelderfgoed van Nederland.

De Bommelerwaard heeft een veelzijdige natuur. Dijken en polders, uiterwaarden, oude kastelen, pittoreske dorpjes en boomgaarden zorgen voor een historische sfeer. Ook van de eeuwenlange strijd tegen het water zijn de sporen nog duidelijk terug te vinden.

De Nota Belvédère heeft geen invloed op het onderhavige plan.

### 3.2.4. *Watertoets*

Voor water is ruimte nodig. Om te zorgen dat deze notie in voldoende mate betrokken wordt in ruimtelijke afwegingen, is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht. Die verplichting houdt in, dat in ruimtelijke plannen een zogenaamde waterparagraaf moet worden opgenomen. Daarin moet worden beschreven hoe rekening wordt gehouden met de gevolgen van de plannen voor de waterhuishouding. Behalve veiligheid en wateroverlast moeten in de waterparagraaf ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging worden opgenomen. De wijze waarop gebieden zijn verstedelijkt of anderszins zijn bebouwd (bijvoorbeeld glastuinbouwgebieden), is een van de oorzaken van wateroverlast. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, achteruitgang van de waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden enzovoort. De watertoets heeft tot doel, deze negatieve effecten te voorkomen.

In de in deze toelichting opgenomen waterparagraaf zal worden aangegeven hoe met water zal worden omgegaan.

### 3.2.5. *Archeologie – Wet op de archeologische monumentenzorg / Verdrag van Malta*

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 16 februari 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

In dit verband wordt een archeologische beleidskaart onderdeel van de nieuwe monumentenverordening. Op basis van bekende archeologische, geologische en bodemkundige gegevens wordt een kaart samengesteld, die inzicht geeft in wat bekend is en wat verwacht kan worden met betrekking tot archeologie in de gemeente (zie verder paragraaf archeologie onder gemeentelijk beleid).

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit was in de voorgaande periode ook al een gebruikelijke praktijk. Het is mogelijk om hiervoor een gemeentelijke archeologische waardenkaart op te stellen (zie voor meer informatie hierover de tekst onder gemeentelijk beleid - Archeologie).

Totdat een dergelijke gemeentelijke kaart is opgesteld wordt in eerste instantie uitgegaan van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Blijkt op grond daarvan dat een (middel)hoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden bestaat dan dient in principe een nader onderzoek te worden verricht.

Het plangebied is op de IKAW geclassificeerd als een gebied met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten.

## 3.3. Provinciaal beleid

### 3.3.1. *Inleiding*

De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid van 2005 in één of meerdere Structuurvisie(s) en / of verordening(en).

Om hieraan richting te geven is de vertaling in 2008 neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005' tenzij de agenda dit aangeeft.

Op grond van de concept AMvB Ruimte van het Rijk dient de provincie verordeningen vast te stellen voor een aantal onderwerpen. Momenteel is nog geen Structuurvisie of verordening vastgesteld. Dat geeft dat het Streekplan Gelderland (zoals vastgesteld d.d. 29 juni 2005 door Provinciale Staten) conform het overgangsrecht aangemerkt wordt als structuurvisie in het kader van de Wro tot zolang geen andere structuurvisie is vastgesteld. Dit wel met inachtneming van hetgeen is opgenomen in de

Wro-agenda. Hieronder wordt daarom ingegaan op het Streekplan Gelderland voor zover dat van toepassing is voor dit bestemmingsplan.

### 3.3.2. Streekplan Gelderland 2005

In dit 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.

#### Groenblauwe raamwerk

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

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

#### Multifunctioneel gebied

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

In deze gebieden spelen de volgende ontwikkelingen:

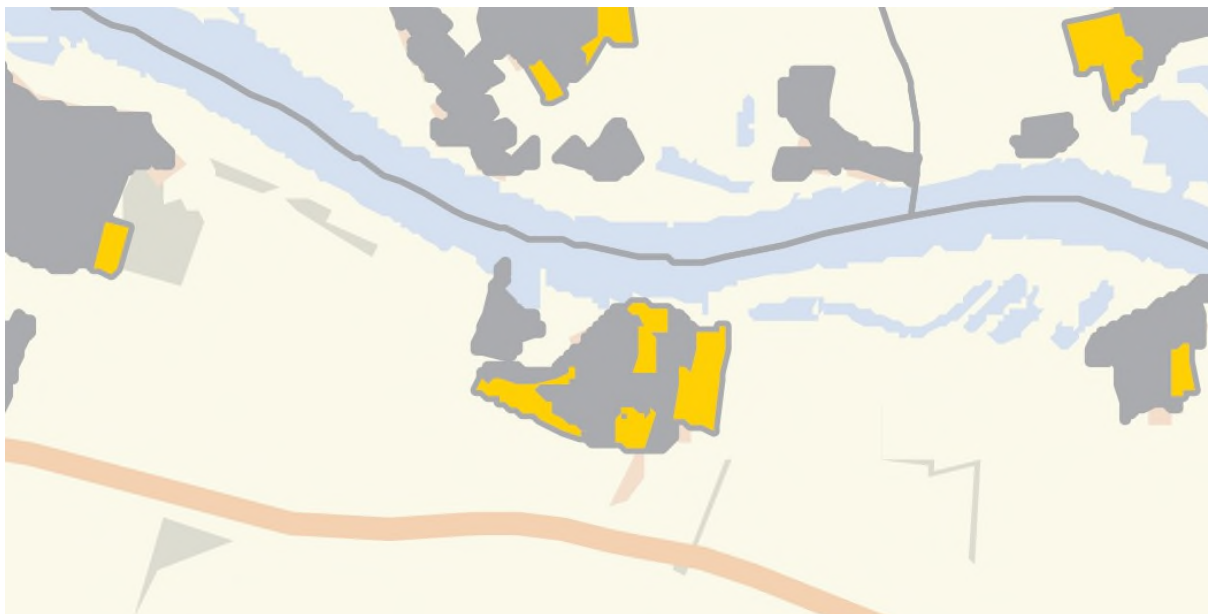
- uitvoering reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.



De planlocatie maakt deel uit van het multifunctioneel gebied. Het betreft hier het accommoderen behoefte aan centrum—dorps landelijk wonen/werken.

### 3.3.3. Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

Op 12 december 2006 is de streekplanuitwerking zoekzones vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Voor de zoekzones gelegen in Waardevol landschap dat volgens het streekplan is gekwalificeerd als multifunctioneel gebied, kunnen stedelijke functies worden ontwikkeld volgens het 'ja, mits'-principe. Met betrekking tot het locatievraagstuk van de zoekzones wordt onder de 'mits' verstaan dat de kernkwaliteiten behouden en versterkt moeten worden. De planlocatie valt binnen de zoekzone voor wonen.



*Uitsnede kaart zoekzones*

Voor de kleinschalige zoekzones zullen de gemeenten door middel van landschapsanalyses, gemotiveerd moeten aangeven dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kernkwaliteiten. Spreekt voor zich dat ontwikkelingen met het oog op functie, situering, inrichting en verschijningsvorm, - volgens een ontwerpende benadering waarin de provincie actief wil participeren-, nader onderbouwd dienen te worden door landschaps-, stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen.

Hiervoor is een uitwerking opgesteld door de Regio. Deze is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 12-06-'06.



*Uitsnede zoekzones deeltuitwerking regio Rivierenland (GS dd 12-12-2006)*

Het onderhavige bestemmingsplan valt binnen de zoekzone wonen voor Zuilichem. Het is aan de individuele gemeenten om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van woonwijken en bedrijventerreinen.

#### 3.3.4. Verordening Ruimte

Gelderland werkt aan het opstellen van de Verordening Ruimte. Van 16 november tot en met 14 december 2009 lag het ontwerp ter inzage. Naar verwachting vindt de besluitvorming over het ontwerp in november 2010 plaats.

De volgende onderwerpen opgenomen in het ontwerp Ruimtelijke verordening:

- verstedelijking
- wonen
- detailhandel
- recreatiewoningen/ -parken
- glastuinbouw
- waterwingebied
- grondwaterbeschermingsgebied
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening
- ecologische hoofdstructuur (EHS)
- waardevol open gebied
- Nationale landschappen.

Ten aanzien van verstedelijking zijn er voor het plangebied geen specifieke regels opgenomen. Hiermee ligt de verantwoordelijkheid voor de ontwikkelingen bij de gemeente.

Wel wordt in de verordening gesteld dat voor het bestemmen van nieuwe woningbouwlocaties moet worden toegelicht hoe de ontwikkeling past in het kwalitatief woonprogramma. In de volgende paragraaf wordt hier aandacht aan besteed.

#### 3.3.5. Woonvisie

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 Zaltbommel 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                              | Bruto<br>behoeftecijfer<br>(percentage) | Netto<br>behoeftecijfer<br>(percentage) | Woningbouw-<br>programma<br>gemeenten<br>per 1/1/2009<br>in percentage | waarvan de<br>woningcorporaties<br>in percentages (en<br>absoluut) |
|------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Rivierenland                       |                                         |                                         |                                                                        |                                                                    |
| Huur <sup>13</sup>                 | 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-<br>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 particuliere initiatief voor woningbouw in de kern Aalst draagt positief bij aan de voorgestane ontwikkeling op de woningmarkt.

### 3.4. Regionaal beleid

#### 3.4.1. Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

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.

Voor de uitbreiding van dorpen wordt gesteld dat een organische groei van dorpen van belang is om de ruimtelijke kwaliteit van het dorp te behouden en te versterken. Organisch groeien is het (veelal) stuksgewijs bouwen van woningen of bedrijven binnen een door een (breed gedragen) set van bouwregels bepaalde structuur, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dorp en landschap wordt versterkt. Voorliggend bestemmingsplan maakt organische groei van de kern mogelijk. Het voorziet in de bouw van een enkele woning langs een belangrijke structuur van het dorp.

### **3.5. Gemeentelijk beleid**

#### *3.5.1. Inleiding*

Voor de inhoud van dit bestemmingsplan is van belang dat de gemeenteraad van Zaltbommel in zijn vergadering van 26 juni 2008 een aantal documenten tezamen heeft aangemerkt als zijnde Structuurplan (artikel 7 WRO, oud). Op grond van de Invoeringswet Wro is een dergelijk plan aan te merken als structuurvisie conform de Wro. Het betreft de onderstaande documenten:

- Visie Wonen en Werken 2002-2010, vastgesteld 13 maart 2003
- Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020, vastgesteld 28 april 2005
- Visie binnenstad, vastgesteld november 2008
- Regionaal Plan Bommelerwaard, vastgesteld door de stuurgroep op 12 februari 2003 (exclusief datgene dat in deze documenten is opgenomen en betrekking heeft op de glastuinbouw in de ruimste zin van het woord);
- Landschapsplan Bommelerwaard deel 1 (d.d. 7 november 2003) en 2 (d.d. 28 oktober 2003), (exclusief datgene dat in deze documenten is opgenomen en betrekking heeft op de glastuinbouw in de ruimste zin van het woord);
- Nieuwe Hollandse Waterlinie en Munnikenland: Bouwstenen voor de toekomst, vastgesteld door het college van B&W juni 2007 (exclusief datgene dat in deze documenten is opgenomen en betrekking heeft op de glastuinbouw in de ruimste zin van het woord);
- De nota Fonds Bovenwijkse Bijdragen, zoals vastgesteld door de raad in de vergadering van 4 oktober 2006.
- Waterplan Bommelerwaard (2007)

Voor zover het beleid relevant is voor dit bestemmingsplan wordt hieronder een nadere toelichting daarop gegeven.

Daarnaast kent de gemeente Zaltbommel een groot aantal (sectorale) beleidsnota's waarin ruimtelijk beleid is opgenomen die een belangrijke richting hebben gegeven c.q. geven aan de huidige invulling van het gebied. Op de inhoud van de beleidsdocumenten wordt ook hieronder ingegaan voor zover deze van toepassing zijn voor dit bestemmingsplan. Voor zover onderzoek verplicht is vanuit de wet wordt daarop ingegaan in hoofdstuk 4. Daar wordt ook verwezen naar de daartoe uitgevoerde onderzoeken.

#### *3.5.2. Visie wonen en werken 2002-2010*

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel de Visie 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.

### 3.5.3. *Kwalitatief Woningbouwprogramma, KWP*

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 Woningbouwprogramma (KWP) 2005-2014 kleine kernen Zaltbommel” en het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2010-2014 stad Zaltbommel” is het gemeentelijk woningbouwbeleid vertaald voor respectievelijk de dorpen en de stad Zaltbommel.

Voor het bepalen van de woningbehoefte is uitgegaan van het woningmarktonderzoek Bommelerwaard 2009.

De vaststelling van de actualisering Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2005-2014 kleine kernen Zaltbommel en stad Zaltbommel is voorzien voor het 3e kwartaal van 2010.

### 3.5.4. *Archeologie*

De gemeente Zaltbommel heeft in de voorgaande jaren op projectbasis archeologisch onderzoek bij sloop en nieuwbouw mogelijk gemaakt. Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) d.d. 1-8-2007, wil de gemeente in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kom de archeologische waarden structureel gaan meenemen in het ruimtelijke planvormingsproces.

Hiertoe is opdracht verleend aan een extern bureau om een archeologische inventarisatie voor het gehele grondgebied van Zaltbommel uit te voeren en dat te vertalen naar een archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Het project, van inventarisatie tot beleidskaart, kent de volgende doelstellingen:

- het samenbrengen van alle beschikbare informatie over de ligging en de aard van bekende archeologische vindplaatsen, opgravingsterreinen, vondstlocaties en cultuurhistorische objecten;
- inventariseren en analyseren van bodemkundige, geologische en geomorfologische gegevens;
- het benoemen van de archeologische verwachting;
- het bepalen van de mate van de erosie van het bodemarchief ten gevolge van nieuwbouw- en saneringswerkzaamheden;
- het vertalen van deze informatie naar regels voor de inpassing van deze archeologische waarden of verwachtingen in nieuwe (ontwerp)bestemmingsplannen en daarbij advies geven over het opstellen van een gemeentelijke onderzoeksagenda en over de ontwikkeling van gemeentelijk selectiebeleid;
- het verbeteren van het beheer en de visualisering van de informatie door het vervaardigen van overzichtskaarten met een catalogus.

Het tekstgedeelte van het rapport geeft de inhoudelijke onderbouwing voor de kaartbeelden. De bijbehorende basisinformatie is afkomstig uit verschillende archieven en databestanden.

Zonder een gemeentebrede benadering van de archeologische problematiek is het gevaar immers groot dat de aandacht wordt versnipperd over individuele plangebieden, waardoor van een integrale afweging van archeologische belangen geen sprake kan zijn. Vanuit die optiek biedt een inventarisatie van het hele gemeentelijke grondgebied grote voordelen. Voor het eerst beschikt de gemeente

namelijk over een samenhangend beeld van de omvang en kwaliteit van de nog aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.

Met de vaststelling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad hoeft er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gebieden met een lage verwachting worden pas vanaf één hectare vergunningsplichtig gesteld.

Bij toekomstige ontwikkelingen op plaatsen met een reeds bekende archeologische waarde (de zogenaamde AMK-terreinen) zal verstoring van de diepere ondergrond zoveel mogelijk moeten worden voorkomen of beperkt. Bij ingrepen vanaf 100 m<sup>2</sup> zullen deze waardevolle gebieden zelfs aan een (bureau)onderzoek en nadere afweging onderworpen moeten worden. Waar behoud in de bodem niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium inzichtelijk moeten worden gemaakt voor alle partijen die betrokken zijn bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

In voorliggend geval heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn elders in de toelichting samengevat opgenomen.

#### *3.5.5. Externe veiligheid*

De gemeente Zaltbommel wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid (EV). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel heeft een beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld op 18-09-2007.

In deze visie is ruimte gegeven aan de ontwikkelingen met een effect op de omgeving, maar alleen indien de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met de in de visie gestelde uitgangspunten.

#### *3.5.6. Welstandsnota Zaltbommel*

Op 5 juli 2004 heeft de gemeente Zaltbommel de welstandsnota vastgesteld. Met het welstandsbeleid wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit en de schoonheid en aantrekkelijkheid van de bebouwing behouden en waar nodig versterken. Een andere belangrijke reden voor het formuleren van welstandsbeleid is de wens van het gemeentebestuur om de welstandstoets meer open, controleerbaar en klantgericht te maken. Zonder welstandsbeleid is vooraf niet duidelijk waaraan getoetst wordt. In de welstandsnota worden voornamelijk criteria gegeven ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen, objecten en gebieden.

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Zaltbommel. Per deelgebied wordt een gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria gegeven.

Objectgerichte criteria zijn gegeven ten aanzien van monumenten, T-boerderijen en dijkhuizen, bebouwing die veel voorkomt in het buitengebied. Objectgerichte welstandscriteria zijn genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. Een uitwerking van een object bestaat uit een objectbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria.

#### *3.5.7. Notitie "Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren".*

Op 18 september 2003 heeft de gemeenteraad besloten om particulieren de mogelijkheid te bieden om op eigen grond een woning te bouwen. De raad heeft ten behoeve van de incidentele woningbouw beleidsregels opgesteld. Om in aanmerking te kunnen komen voor incidentele particuliere woningbouw in Zaltbommel dient voldaan te worden aan de in deze beleidsregels gestelde voorwaarden.

Het initiatief past binnen de beleidsregels Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren.

Inmiddels is de bovenstaande notitie herzien in de, door de raad op 10 juni 2010 vastgestelde, nota "IPW-beleid 2010". Echter valt betreffend initiatief nog binnen de notitie 'incidentele woningbouw op verzoek van particulieren'.

### **3.6. Waterschap**

#### *3.6.1. Inleiding*

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

#### *3.6.2. Gemeentelijke watertaken*

De Bommelerwaard maakt deel uit van het rivierengebied. Het gebied van de grote rivieren is internationaal economisch, ecologisch en landschappelijk van belang en is daarmee een belangrijk onderdeel van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het behoud van de veiligheid tegen overstromingen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit staan er centraal. Rijk, provincies en waterschappen kiezen voor behoud van de bestaande ruimte voor de rivier en waar nodig voor meer ruimte. In verstedelijkte gebieden kunnen versnelde afvoer van water en verminderde infiltratie leiden tot problemen als verdroging, vervuiling en wateroverlast. Door te bouwen op een geschikte plaats binnen het watersysteem kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Indien voorkomen niet mogelijk is, dienen negatieve gevolgen gecompenseerd te worden.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en statisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt hierin vastgelegd. In de planperiode staan de volgende aspecten centraal:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- Het realiseren van kwantitatieve wateropgave (NBW1).
- Het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- Het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- Het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

De gemeente wil water integreren in het dagelijks leefmilieu. Het is daarom noodzakelijk inzage te hebben in het watersysteem en de mogelijkheden voor integratie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het Waterplan Bommelerwaard (2007) vormt de leidraad voor de nadere inrichting van bouwlocaties, waarin onderwerpen als riolering, waterberging, afkoppelen, waterkwaliteit en -kwantiteit een plaats krijgen.

## 4. Randvoorwaarden / Beperkingen ten aanzien van uitvoerbaarheid

### 4.1. Archeologie en cultuurhistorie

Zoals beargumenteerd in hoofdstuk 3 is het ten behoeve van de ontwikkeling als voorzien in dit bestemmingsplan wel noodzakelijk gebleken een inventariserend bureau- en veldonderzoek te verrichten naar aanwezige archeologische waardevolle resten.

In opdracht van Architectenbureau H. van der Wielen heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase) uitgevoerd in het plangebied 9BAAC rapport V-09.0085 d.d. april 2009).

Het doel van een bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een omschreven gebied aan de hand van bestaande bronnen. Met behulp van de verworven informatie wordt een specifiek archeologisch verwachtingsmodel opgezet.

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het aanvullen en toetsen van het verwachtingsmodel. Het inventariserend veldonderzoek gebeurt middels waarnemingen in het veld. Tevens worden grondboringen uitgevoerd om de intactheid en de opbouw van het bodemprofiel te beoordelen en (extra) informatie te verkrijgen over bekende dan wel nieuw te ontdekken archeologische waarden binnen het plangebied.

In het onderzoek zijn de volgende onderzoeksvragen uit het Plan van Aanpak (Tebbens 2009) beantwoord.

#### *Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact?*

Van onder naar boven toe bestaat het sediment vanaf circa 60 tot 90 cm -mv ter plekke van de randen van de sloot en vanaf circa 90 tot 115 cm -mv in de rest van het plangebied uit sterk siltige tot matig zandige klei met diverse zand- en kleilagen, plantenresten en schelpfragmenten. Het betreft hier zogenaamde restgeulafzettingen behorende tot de Formatie van Echteld (De Mulder *et al.* 2003). De zandrijke kleiige geulafzettingen worden afgedekt door een 60 tot 120 cm dik pakket matig tot uiterst siltige, grijsbruine, kalkrijke klei. Het betreft hier oeverwalsediment dat vermoedelijk tijdens de middeleeuwen en de nieuwe tijd door de nabijgelegen Waal is afgezet. Met uitzondering van de circa 40 tot 45 cm dikke bouwvoor (Ap-horizont) en enkele plaatselijk diepere verstoringen als gevolg van het rooien van de oude boomgaard zijn de bodems ter plekke van het plangebied nog intact aanwezig. Ter plekke van het plangebied komen kalkrijke poldervaaggronden voor.

#### *Zijn in het gebied archeologische resten aanwezig?*

Er zijn tijdens het archeologisch veldonderzoek (karterende fase) geen relevante archeologische indicatoren en / of vondsten waargenomen. Er is geen sprake van een kasteelgracht en ook zijn er geen aanwijzingen voor nederzittingsafval in de restgeulafzettingen aangetroffen. Daarnaast is het plangebied tot ver in de nieuwe tijd een ongunstige locatie geweest voor vestiging door de mens.

#### *Wat is de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische resten?*

Deze vraag is door het ontbreken van archeologische resten niet van toepassing.

#### *Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?*

Deze vraag is door het ontbreken van archeologische resten niet van toepassing.

#### *In hoeverre worden de archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?*

Gezien de lage verwachting om nog intacte archeologische vindplaatsen aan te treffen en het ontbreken van archeologische indicatoren en/of vondsten is de kans klein dat eventueel aanwezige

archeologische resten worden bedreigd. Derhalve adviseert BAAC bv dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

#### Aanbevelingen

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

Ondanks dat er geen archeologische waarden zijn aangetroffen in het vooronderzoek kunnen bij de uitvoering van de werkzaamheden toch archeologische indicatoren worden aangetroffen. Bij het aantreffen hiervan is op grond van artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

#### 4.2. Bodemkwaliteit

Van 29 december 2008 tot 26 januari 2009 heeft het bodembeleid "een levend(ige) bodem in de gemeente Zaltbommel" ter inzage gelegen. Hierop zijn geen bedenkingen ingebracht. Op 16 juni 2009 is het bodembeleid definitief vastgesteld.

Dat geeft dat wat betreft de geldigheidsduur bodemonderzoeken geldt dat geen bodemonderzoek wordt verlangd, wanneer:

- een volledig onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 en NEN 5740 (zowel verdacht als onverdacht) en
- het onderzoek niet ouder is dan 2 jaar en uit historisch toets door de afdeling BVH is gebleken dat in de periode tussen het bodemonderzoek en het beoordelingstijdstip er geen vermoeden is dat bodemverontreiniging kan zijn ontstaan;
- het onderzoek tussen de 2 en 5 jaar oud is en uit een historisch onderzoek middels het invullen van het toetsformulier historische gegevens door de eigenaar en uit een historische toets door de afdeling BVH is gebleken dat in de periode tussen het bodemonderzoek en het beoordelingstijdstip geen vermoeden is dat bodemverontreiniging kan zijn ontstaan;
- het onderzoek tussen de 5 en 10 jaar oud is en uit een historisch onderzoek door een daartoe deskundig adviesbureau en een toets daarvan door de afdeling BVH is gebleken dat in de periode tussen het bodemonderzoek en het beoordelingstijdstip geen vermoeden is dat bodemverontreiniging kan zijn ontstaan en uit een actualisatie onderzoek van de bovengrond conform NEN 5740 voor onverdachte locaties is gebleken dat geen bodemverontreiniging aanwezig is.

Indien blijkt dat de locatie historisch verdacht is, dient altijd gericht aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de verdachte parameters. Voor onderzoeken ouder dan 10 jaar dient een volledig nieuw bodemonderzoek conform NEN 5725, NEN 5740 en indien het (voor)onderzoek daartoe aanleiding geeft een onderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 te worden uitgevoerd.

In opdracht van architectenbureau H van der Wielen (d.d. 31-05-2010)j namens de heer J.E. Bouwman, is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd op het perceel Kerkwegje naast nr. 10 te Zuilichem (opdrachtnr. 150993, juni 2010). Het onderzoek is in combinatie uitgevoerd met een geotechnisch onderzoek (opdrachtnr. 112758) waarvan de gegevens separaat worden gerapporteerd.

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 "Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek".

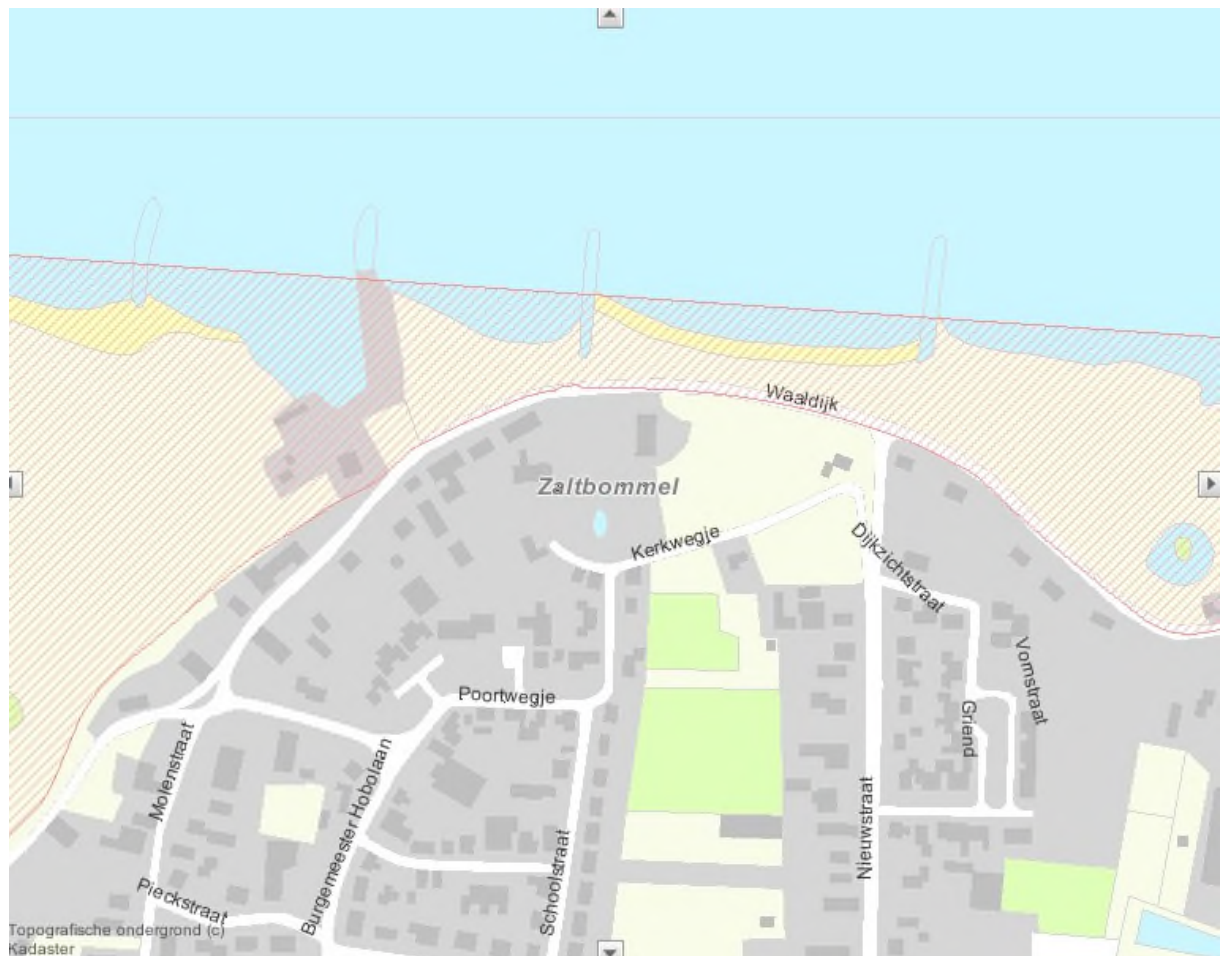
Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel niet tot licht verontreinigd is met nikkel. Daarnaast is de toplaag van de bodem op basis van de AS3000-correctie

licht verontreinigd met de somparameters heptachloorepoxide en chloordaan. De diepere kleilaag is licht verontreinigd met kobalt en nikkel. De lichte verontreinigingen met zware metalen, zijn vermoedelijk te relateren aan bemesting van de boomgaard in het verleden.

Het grondwater ter plaatse is op basis van de AS3000-correctie licht verontreinigd met xylenen en somdichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

#### 4.3. Externe veiligheid



*Uitsnede risicokaart provincie Gelderland*

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van twee woningen aan het Kerkwegje in Zuilichem. Hieronder wordt per risicobron de toelichting beschreven.

##### Waal

Over de rivier de Waal vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor het plaatsgebonden risico, de PR 10-6 contour, ligt deze op de oeverlijn. Deze grenswaarde is bepalend voor nieuwe kwetsbare objecten als bijvoorbeeld woningen. Het plangebied ligt buiten deze contour. Voor het groepsrisico is het aantal personen dat in een keer dodelijk getroffen wordt door een ongeval van belang. De 200 meter vanaf de Waal heeft de meeste invloed op de hoogte van het groepsrisico. Daarbuiten heeft dit geen effect meer. Het plangebied ligt op 160 meter van de Waal. Een tweetal woningen zullen een zeer geringe invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico van de Waal. Daardoor is in het kader

van externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plangebied. Wel rekening houden met de zelfredzaamheid en de hulpverlening, zodat dit goed geborgd is.

#### Overstromingsgebied

De nieuwbouwlocatie ligt binnen het overstromingsgebied van de Maas en de Waal. Een groot deel van de Betuwe is aangewezen als overstromingsgebied. Hiervoor is door Waterschap Rivierenland een calamiteitensysteem opgesteld.

### 4.4. Natuur en ecologie

#### 4.4.1. Algemeen

Binnen de natuurbescherming in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen bescherming van gebieden en van soorten. Hieronder wordt eerst ingegaan op de gebiedsbescherming en vervolgens op de soortenbescherming.

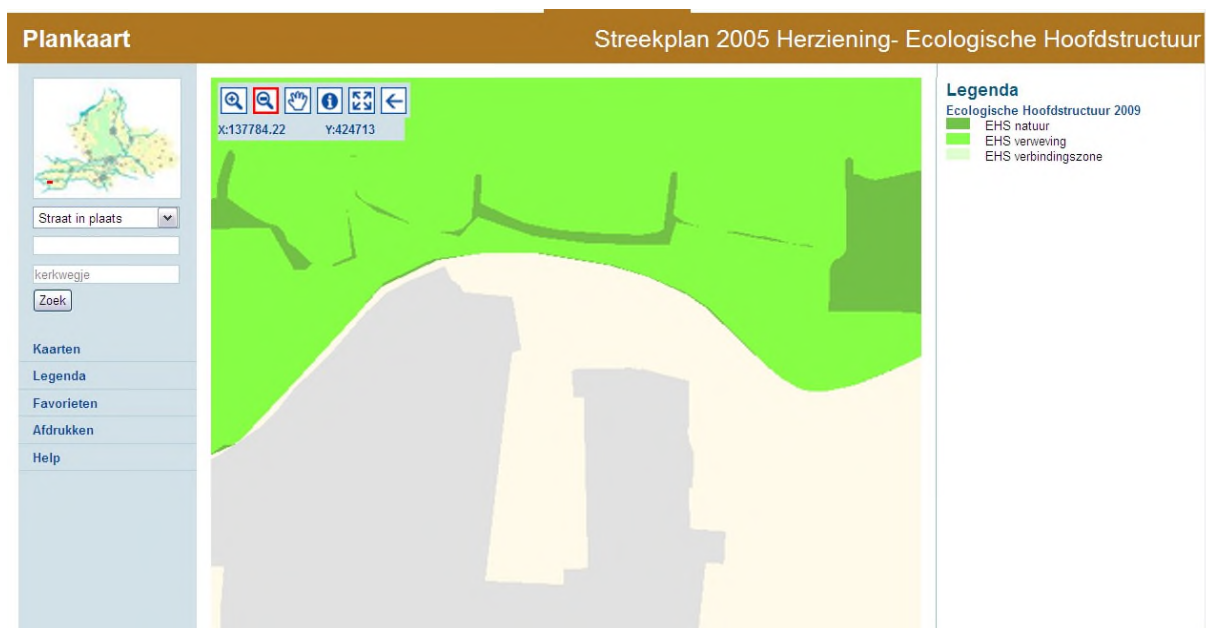
#### 4.4.2. Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 en/of via bestemmingsplannen van de gemeenten. De Natuurbeschermingswet bepaald wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Vogelrichtlijn- (1979) en Habitatrichtlijngebieden (1992) worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2007 begonnen.

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. 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 de 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.



Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van beschermde gebieden.

#### 4.4.3. Soortenbescherming

Sedert 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Deze wet regelt de bescherming van een groot aantal planten- en diersoorten. Voor handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving moet ontheffing worden aangevraagd. Daarnaast geldt de zogenaamde zorgplicht. Een ieder (van de projectontwikkelaar tot aan de uitvoerder) dient zo te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan geen of zo min mogelijk hinder ondervinden.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-beginsel: beschermen staat voorop, ingrijpen is een uitzondering. Indien door een ruimtelijke ingreep aantasting van (het leefgebied van) beschermde dieren en/ of plantsoorten plaats vindt, is voor uitvoering van de plannen ontheffing vereist ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet.

Gezien de aard van het initiatief dient met name bepaald te worden, of zich in de directe nabijheid van de op te richten bebouwing natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden.

Het natuurloket bevat voor geheel Nederland per kilometerhok gegevens over waargenomen natuurwaarden / soortgroepen en de volledigheid van het natuurwaarden onderzoek binnen dit kilometerhok. Op basis van deze gegevens is geen verder onderscheid te maken naar de exacte locatie van de waargenomen soorten binnen het kilometerhok. Met deze gegevens kan dan ook slechts een eerste indicatie worden aangeven van mogelijk aanwezige natuurwaarden. (zie navolgende afbeelding en tabellen).

Onderhavig perceel is gelegen in kilometerhok 137-424 waar het slechts een gering deel van uitmaakt. Uit de basisgegevens van het kilometerhok blijkt dat de omgeving van de bouwlocatie het plangebied matig tot slecht of zelfs niet is onderzocht op aanwezige natuurwaarden, met uitzondering van het onderzoek naar vaatplanten en watervogels.



### Rapportage voor kilometerhok X:137 / Y:424

| Soortgroep            | FF1* | FF23* | FF vogels | Hrl* | RL* | Volledigheid* | Detail* | Actualiteit* |
|-----------------------|------|-------|-----------|------|-----|---------------|---------|--------------|
| Vaatplanten           | 5    | 1     |           |      | 10  | goed          | -       | 1991-2007    |
| Mossen                |      |       |           |      |     | niet          |         | 1997-2007    |
| Korstmossen           |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Paddestoelen          |      |       |           |      |     | slecht        |         | 1992-2007    |
| Zoogdieren            |      | 3     |           | 3    |     | slecht        | 26-50%  | 1997-2007    |
| Broedvogels           |      |       | 1         |      |     | slecht        | 0%      | 1996-2007    |
| Watervogels           |      |       | 51        |      |     | goed          | 0%      | 96/97-06/07  |
| Reptielen             |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Amfibieën             |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Vissen                |      |       |           |      |     | niet          |         | 1992-2007    |
| Dagvlinders           |      |       |           |      |     | slecht        |         | 1998-2008    |
| Nachtvlinders         |      |       |           |      |     | niet          |         | 1980-2008    |
| Libellen              |      |       |           |      |     | niet          |         | 1993-2007    |
| Sprinkhanen           |      |       |           |      |     | niet          |         | 1993-2007    |
| Overige ongewervelden |      |       |           |      |     | niet          |         | 1993-2007    |

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Bij de gemeente is geen informatie bekend die tot vermoedens leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten binnen de bouwlocatie. Gezien de aard en de geringe omvang van het projectgebied en de geraadpleegde bronnen wordt verwacht dat ten hoogste enkele van deze algemeen voorkomende soorten in het projectgebied voorkomen.

Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan vermeld, alsook rode lijstsoorten binnen de locatie) dan wel op hun duurzaam leefgebied worden dan ook niet verwacht.

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

## **4.5. Geluid**

### *4.5.1. Algemeen*

Geluidhinder kan worden veroorzaakt door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven aan wat als ten hoogste acceptabele geluidbelasting wordt gezien bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidbelasting is een onderscheid gemaakt tussen bestaande situatie en nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

### *4.5.2. Wegverkeer*

Conform de Wet geluidhinder is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) of bij een uitbreiding van dergelijke bestemmingen binnen de geluidszone van een weg worden gesitueerd.

Voor het akoestisch onderzoek zijn daarbij alleen de wegen relevant waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. Voor 30 kilometer zones hoeft conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht. De geluidszone voor 50 km/u wegen (1 of 2 rijstroken) is ingevolge de Wet geluidhinder 200 meter.

De voorkeurgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. Als de geluidbelasting op gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen hoger is dan 48 dB moet worden onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te verminderen. Het college van Burgemeester en Wethouders kan ontheffing tot maximaal 63 dB voor verkeerslawaaï van binnenstedelijke wegen verlenen indien deze maatregelen niet of niet voldoende geluidsreductie opleveren. Voor de ontheffing dient een procedure te worden doorlopen. Ook het bouwbesluit kent daarnaast een aantal vereisten.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art. 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg. De Waaldijk is de enige weg waarvan de geluidszone een overlap kent met het plangebied, de weg is deels buitenstedelijk gelegen en heeft maximaal 2 rijstroken (zone bedraagt 250 meter). Ter hoogte van het plan gaat de weg over van buitenstedelijk naar binnenstedelijk (van 60 km/uur naar 30 km/uur). Over het algemeen zijn de wegen in Zuilichem 30 km/uur wegen. De Kerkwegje en Poortwegje zijn daarnaast ook nog doodlopende wegen, welke alleen de aanwonende ontsluit. De verkeersintensiteit op deze wegen is zeer beperkt.

De verkeersintensiteit op de Waaldijk is onbekend. Wel is bekend dat de weg maximaal 4,7 meter breed is, alleen van belang is voor bestemmingsverkeer en toeristen. Ten zuiden van de kern ligt de Van Heemstraweg die voor de ontsluiting van de kern zorgt. Door deze aspecten zal de verkeersintensiteit onder de 1000 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De 48 dB ligt in dat geval op 21 meter uit de wegas. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect wegverkeerslawaaï.

#### **4.6. Geur (agrarisch)**

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

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen 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. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" op 15 november 2007 in werking 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 betekende mate is. Hiervoor wordt een grens van 3% gehanteerd.

De Wet milieubeheer maakt met betrekking tot luchtkwaliteit onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5000 ruimtelijke projecten. Slechts zo'n 150 daarvan verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'.

##### **Kleine projecten**

Dit zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering. Ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijn stof (PM<sub>10</sub>) met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. De 3%-norm betekent concreet:

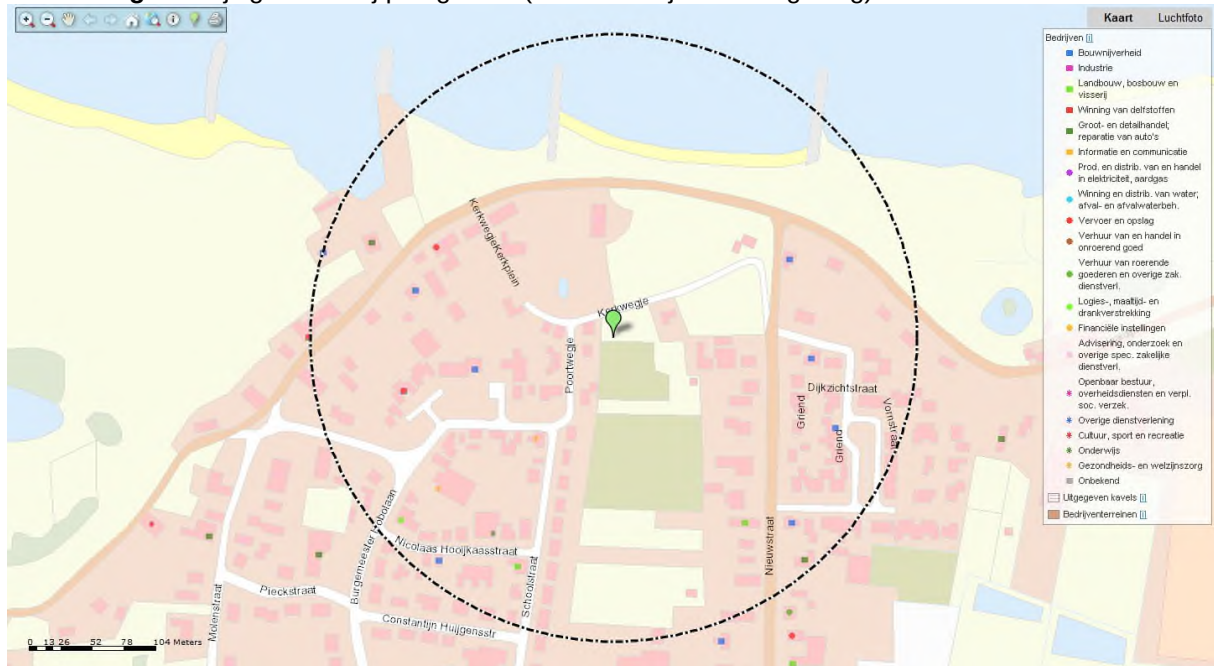
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het onderhavige initiatief valt onder kleine projecten. Het is derhalve aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er wat betreft voldaan wordt aan het aspect luchtkwaliteit.

#### 4.8. Milieuzonering niet agrarische bedrijven

In en rond de kern van Zuilichem bevinden zich veel bedrijven, binnen de kern zijn dit voornamelijk kleine bedrijfjes en er buiten ook grotere. Om een allereerste indicatie te krijgen welke bedrijven in de nabijheid van het plan gelegen zijn is een uitsnede gemaakt van de website van de provincie Gelderland, Mijn Leefomgeving. In onderstaande afbeelding is de uitsnede weergegeven.

**Afbeelding:** Bedrijvigheid nabij plangebied (uitsnede Mijn Leefomgeving)



In de directe omgeving liggen voornamelijk categorie 1 en 2 bedrijven conform de Vng-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Bedrijven welke ingedeeld zijn conform categorie 1 en 2 hebben een hindercontour van 10 en respectievelijk 30 meter. Op circa 200 meter afstand ligt (buitendijs) een scheepvaartbedrijf met onder andere als activiteit overslag van zand. Indien hier sprake van scheepsbouw en reparatie van schepen tot 25 meter, dan is de categorie-indeling 4.1 (voor grotere schepen is de categorie-indeling 5.1). De hindercontour bedraagt dan 200 meter (resp. 500 meter). In deze situatie (tot 200 meter) ligt het plangebied buiten de contour. Daarnaast is ook van belang dat tussen het bedrijf en het plangebied meerdere woningen zijn gelegen die voor dit bedrijf als ruimtelijk en milieukundig beperkend zijn. Indien alleen uitgegaan wordt van groothandel van zand en grind bedraagt de categorie-indeling 3.2 en de hindercontour 100 meter. In dit geval bestaat ook geen overlap met het plangebied.

#### 4.9. Water

##### *Waterschap*

Het plangebied ligt niet binnen beschermingszones van de waterkering. Binnen het plangebied liggen geen rioolpersleidingen. Het plangebied wordt in het noorden en het zuiden begrensd door watergangen. Het hemelwater zal worden geloosd op deze watergangen.

Het uitgangspunt is dat waterneutraal zal worden gebouwd. Grondwater overlast en kwel zullen door de bouw niet toenemen. Op het terrein zelf is geen kwelwater aanwezig.

Aangezien de toename van het verhard oppervlak minder bedraagt dan 500m<sup>2</sup> is compensatie niet noodzakelijk.

Om het perceel te ontsluiten vanaf het Kerkwegje zal de aanwezige C-watergang langs het Kerkwegje gedeeltelijk geduikerd worden.

#### **4.10. Verkeer**

##### *4.10.1. Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen geldt op basis van de ASVV van het CROW (landelijke standaardnormen) dat er minimaal twee parkeerplaatsen per woning moeten worden gerealiseerd.

De gemeente Zaltbommel eist dat deze twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plan voorziet hierin.

##### *4.10.2. Ontsluiting*

De woningen kunnen rechtstreeks worden ontsloten door het Kerkwegje. Vanuit verkeerskundig oogpunt (veiligheid) bestaan geen bijzondere aandachtspunten. Alhoewel het Kerkwegje extreem smal is en er een bord "verboden voor motorvoertuigen, uitgezonderd bestemmingsverkeer" zal een toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal voor beide woningen samen met 15 à 20 geen problemen opleveren.

## 5. Het Juridisch plan

### 5.1. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. In de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1; Begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2; bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3; bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen; deze bepalingen gelden voor het hele plan;

Hoofdstuk 4; bevat de overgangsbepaling en de slotregel, waarin de naam van het plan vermeld is.

### 5.2. Bebouwing algemeen

Uitgangspunt is dat het stedenbouwkundig plan wordt vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Op de kaart is aangeduid dat binnen het bouwvlak een vrijstaande woning is toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding.

Voor de woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in het bouwvlak (hoofdmassa) en het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' (bijmassa). De vrijstaande woning is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Deze zonering en de hieraan gekoppelde regeling biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

### 5.3. Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

#### *Water*

Het water binnen het plangebied is bestemd als 'Water'.

#### *Wonen*

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkkeukens 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 binnen de aanduiding bijgebouwen, waar ook de vrijstaande bijmassa mag worden gebouwd.

In de tuin wordt bijmassa niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake. Wel kan bijmassa in beperkte omvang via een omgevingsvergunning worden toegestaan. De woning heeft voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Binnen de aanduiding bijgebouwen mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Als de hoogte van de bijmassa nog te beperkt is, kunnen via een omgevingsvergunning de hoogtes worden opgerekt tot de hoogtes geldend voor de hoofdmassa. Bij de beoordeling zullen de belangen van de aangrenzende erven worden meegewogen. Deze afwijkingsbepaling zorgt voor onderlinge uitwisselbaarheid van de hoofdmassa en de bijmassa. Dit biedt een ruime flexibiliteit in de bebouwingsregeling.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit zijn in de eerste plaats de zogenaamde aan huis verbonden beroepen (zie begripsbepaling).

Ten tweede is er de mogelijkheid dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verleent voor het gebruik van de woning voor aan huis verbonden bedrijvigheid, met dezelfde maximale oppervlakte en onder strengere voorwaarden.

## **6. Uitvoerbaarheid,**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

De kosten ten behoeve van de realisering van dit plan komen volledig voor rekening van de aanvrager.

Aan de verwezenlijking van het project zijn voor de gemeente Zaltbommel geen kosten verbonden.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### *6.2.1. Overleg*

Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg het navolgende opgemerkt:

- Het plangebied ligt nabij een waterkering maar is niet in de beschermingszone ervan gelegen.
- Er hoeven geen watergangen van het waterschap gedempt te worden.

Met overige instanties heeft geen vooroverleg plaatsgevonden omdat het een kleinschalige ontwikkeling betreft gelegen binnen de verstedelijkingscontour.

#### *6.2.2. Inspraak*

Voor het betreffende plan heeft geen inspraak plaatsgevonden aangezien het een kleinschalige ontwikkeling betreft.

#### *6.2.3. Zienswijzen*

Het ontwerp-bestemmingsplan "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10" heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 25 augustus 2011 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 5 oktober 2011) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Reclamant vermeld in de zienswijze de navolgende aandachtspunten:

- Realisatie van het plan is een onevenredige inbreuk van het woon- en leefklimaat;
- Toegestane bedrijfsmatige activiteiten zijn niet passend in de woonomgeving;
- Realisatie van twee woningen met bedrijfsmatige mogelijkheden genereren extra verkeersbewegingen;
- Bezwaar tegen de verruimingsmogelijkheden in de opgenomen regels;
- De belangen van de reclamant zijn onvoldoende meegewogen;
- Waardevermindering van de woning van reclamant.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is het plan ten aanzien de volgende punten aangepast:

#### *Regels*

- Artikel 1: In de begrippenlijst is het begrip "bouwwerk geen gebouw zijnde" opgenomen;
- Artikel 4.2.3. lid a: Hierin is gewijzigd dat de aangebouwde bijmassa uitsluitend opgericht mag worden in de aanduiding "bouwvlak";

- Artikel 4.2.3. lid d: De bouwhoogte wordt veranderd in 6 meter, conform het bestemmingsplan "Zuilichem"

*Verbeelding*

- Het westelijke bouwvlak is circa 1,5 meter naar het oosten verschoven waardoor de afstand tot nummer 8 groter wordt;
- Het bouwvlak is aangepast aan het schetsplan waarbij de lijn niet strak om het schetsplan is komen te liggen en ruimte overblijft om eventueel iets te schuiven. De verspringing van de "twee delen" van de woningen is in het bouwvlak aan de voorzijde opgenomen, om te voorkomen dat er aan de voorzijde over de gehele breedte gebouwd wordt en om de geleding van de woning (het naar achteren gelegen deel) te verzekeren. Aan de achterzijde blijft de lijn gelijk liggen.

*Ambtshalve;*

De ondergrond van de verbeelding is aangepast zodat ook de hoofdgebouwen erin staan.

In de als bijlage bij deze toelichting opgenomen Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10" is de aard van de zienswijze samengevat weergegeven alsmede de besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders.

Het raadsbesluit d.d. 8 december 2011 is eveneens als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

## **BIJLAGE**

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10"

**Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan  
"Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10"**

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Bestemmingsplan           | : "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10" |
| Datum vaststelling raad   | : 8 december 2011                       |
| Behorend bij raadsbesluit | : 8 december 2011                       |

**I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10"**

Het plangebied is gelegen aan het Kerkwegje te Zuilichem. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de realisering van twee vrijstaande woningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10" heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 25 augustus 2011 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 5 oktober 2011) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

**II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid**

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Deze zienswijze is voor het einde van de termijn van de ter visielegging van het bestemmingsplan verzonden c.q. ontvangen. Geconcludeerd wordt dan ook dat de zienswijze qua indieningstermijn ontvankelijk is.

**III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen**

De ingediende zienswijze is hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van de zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is er aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Ingekomen zienswijze**

**Reclamant 1.**

**a. Onevenredige inbreuk van het woon- en leefklimaat**

Reclamant geeft aan thans vrij uitzicht te hebben en wenst dit te behouden. Door de realisering van twee woningen naast de woning van reclamant zal er visuele hinder optreden. Tevens vormen de bouwblokken een massaal complex dat niet passend is in de omgeving. De woningen worden op geringe afstand van de woning van reclamant gerealiseerd en de hoogte van de woningen is groter dan die van de bestaande woningen. De nieuwe bewoners zullen in de tuin van de reclamant kunnen kijken wat een aantasting van de privacy vormt.

**Commentaar gemeente**

Het klopt dat het vrije uitzicht richting het oosten beperkt wordt door de realisering van twee nieuwe woningen. Het vrije uitzicht in noordelijke richting blijft wel bestaan.

De bouwblokken zoals ze op de verbeelding zijn aangegeven komen inderdaad massaal over. Deze bouwblokken hebben beiden een oppervlakte van circa 180m<sup>2</sup> (12m x 14m). Dit is inderdaad erg massaal en niet passend in de omgeving. Als er naar de afbeelding op pagina 12 van de toelichting gekeken wordt komen de woningen veel minder massaal over. De oppervlakte van de woningen volgens het schetsplan is een stuk kleiner, namelijk circa 130 meter.

Het bouwvlak op de verbeelding is erg ruim opgenomen om eventuele aanpassingen aan het schetsplan niet in de weg te staan en de mogelijkheid te bieden eventueel nog iets te kunnen schuiven met het bouwplan. Het bouwvlak zal aangepast worden aan het schetsplan waarbij de lijn niet strak om het schetsplan komt te liggen maar er wel ruimte overblijft om eventueel iets te schuiven. De verspringing van de "twee delen" van de woningen zal in het bouwvlak aan de voorzijde worden opgenomen, om te voorkomen dat er aan de voorzijde over de gehele breedte gebouwd wordt en om de geleiding van de woning (het naar achteren gelegen deel) te verzekeren. Aan de achterzijde blijft de lijn gelijk liggen.

De naar achteren gelegen delen van beiden woningen zijn een soort van "aangebouwde bijmassa". Om te voorkomen dat naast het achtergelegen deel van de woning ook nog een aangebouwde bijmassa in het bouwvlak voor "bijgebouwen" gerealiseerd kan worden zal in de regels van het bestemmingsplan in artikel 4.2.3. lid a worden opgenomen dat aangebouwde bijmassa uitsluitend opgericht mag worden ter plaatsen van de aanduiding "bouwvlak" en dus niet meer in de aanduiding "bijgebouwen".

Om de afstand tot de woning op nummer 8 te vergroten zal het bouwvlak van de meest westelijke woning +/- 1,5 meter naar het oosten geschoven worden. De afstand wordt dan 1,5 meter groter.

Er is sprake van een geleidelijke overgang van de goot en nokhoogten van de woningen aan het Kerkwegje. De maximale goot- en nokhoogte van de woning van reclamant staat in het bestemmingsplan "Zuilichem" aangegeven met respectievelijk 4 en 9 meter. De werkelijke goot- en nokhoogte van de woning is lager, namelijk circa 3,5 en 7 meter. De westelijke nieuwe woning heeft een maximale goothoogte van 4,5 meter en nokhoogte van 8 meter. Bij de oostelijke nieuwe woning ligt de nokhoogte iets hoger, namelijk op 9 meter. Bij de woning aan Kerkwegje 10 is de goothoogte weer groter, namelijk 6 meter. De goot- en nokhoogte worden geleidelijk aan richting het oosten van het Kerkwegje hoger.

b. Bedrijvigheid

Reclamant geeft aan het niet passend te vinden binnen een woonomgeving bedrijfsactiviteiten toe te staan. Het is niet goed onderbouwd waarom er juist hier wel bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan en de beperking van 30m<sup>2</sup> is onvoldoende.

Commentaar gemeente

Voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en dient men aan een aantal criteria te voldoen. Er is in eerste instantie slechts een aan huis verbonden beroep mogelijk. De regel over het aan huis verbonden beroep is overgenomen uit het bestemmingsplan "Zuilichem". Dit is een standaard regel die over het algemeen in elk bestemmingsplan wordt opgenomen. Iedere woning in Zuilichem heeft de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep mits dit niet meer dan 30m<sup>2</sup> bedraagt en de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft. Wij zien geen reden om deze regel in betreffend bestemmingsplan niet op te nemen. Wanneer het bestemmingsplan "Zuilichem" geactualiseerd wordt en het bestemmingsplan voor de twee woningen erin wordt opgenomen gelden de regels van het bestemmingsplan "Zuilichem" en krijgt deze alsnog de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep.

c. Verkeersaantrekkende werking

Reclamant geeft aan dat door de realisering van twee woningen met bedrijfsmatige mogelijkheden er extra verkeersbewegingen gegenereerd worden. Een verkeersaantrekkende werking is ongewenst gezien de ligging aan de Waal, de rustige omgeving en een doodlopende weg. Het levert niet alleen vermindering van de verkeersveiligheid op maar ook geluid- en milieuoverlast.

#### Commentaar gemeente

Slechts de uitoefening van een beroep aan huis is mogelijk wanneer de te gebruiken oppervlakte niet meer bedraagt dan 30m<sup>2</sup>. Dit geldt voor elke woning in Zuilichem. Bij een aan huis verbonden beroep kan gedacht worden aan het verlenen van diensten op administratief, juridisch of medisch gebied. Omdat het oppervlakte beperkt is tot 30m<sup>2</sup> zal dit tot geen of slechts een minimale aan extra verkeersbewegingen leiden.

Als men een aan huis verbonden bedrijf wil uitoefenen dient men een omgevingsvergunning aan te vragen en dient aan een aantal criteria te worden voldaan. Een aan huis verbonden bedrijf mag bijvoorbeeld geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt. Tevens mag het gebruik geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk. Wanneer er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een aan huis verbonden bedrijf zal aan de criteria getoetst worden.

#### d. Regels

Reclamant maakt bezwaar tegen de verruimingsmogelijkheden binnen de onderstaande planvoorschriften:

- Artikel 4.2.3.e: ten onrechte is voorzien in de mogelijkheid om een dakterras toe te staan.
- Artikel 4.2.5.c: ten onrechte is voorzien in de mogelijkheid om vlaggenmasten van 8 meter toe te staan. Er wordt nota bene gesproken in meervoud, dus meerdere.
- Artikel 4.1.2.a en b: ten onrechte is voorzien in de mogelijkheid voor een aan huis verbonden beroep met een oppervlakte van 30m<sup>2</sup>.
- Artikel 4.2.3.d: ten onrechte is voorzien in de mogelijkheid om aangebouwde bijmassa te hebben met een hoogte van 7,5 meter.
- Artikel 4.2.4.c: ten onrechte is voorzien in de mogelijkheid om vrijstaande bijmassa te hebben met een hoogte van 6 meter.
- Artikel 3.2.1: ten onrechte is voorzien in de mogelijkheid om bouwwerken toe te staan in de bestemming "water" van 4 meter hoog.

Tevens vraagt reclamant zich af wat er bedoeld wordt met bouwwerken van 4 meter hoog die ten dienste staan van de bestemming "water".

#### Commentaar gemeente

Allen punten, behalve artikel 4.2.3.d, zijn regels die overgenomen zijn uit het bestemmingsplan "Zuilichem". Dit zijn standaardregels die over het algemeen in ieder bestemmingsplan worden opgenomen. Zie ook antwoord op punt b.

Artikel 4.2.3.d zal aangepast worden aan het bestemmingsplan "Zuilichem" waarin een bebouwingshoogte van 6 meter is opgenomen.

In de regels is onder de bestemming "water" opgenomen dat uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 meter, zijn toegestaan. Bouwwerken geen gebouw zijnde zijn de categorie bouwwerken die niet onder de definitie van gebouwen valt. Het betreft dus geen bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Er kan bij de bestemming "water" bijvoorbeeld gedacht worden aan een brug. Voor de duidelijkheid zal er in het bestemmingsplan in artikel 1 van de regels het begrip "bouwwerk geen gebouw zijnde" worden toegevoegd.

#### e. Onvoldoende belangenafweging

Reclamant vraagt zich af uit welk belang dit plan op deze locatie wordt ingegeven. Nu de belangen van de reclamant onvoldoende zijn meegewogen is er sprake van een onzorgvuldig genomen besluit. De nadelige gevolgen die de reclamant van het te realiseren plan zal ondervinden zijn onevenredig in verhouding tot de in het voornemen te dienen doel.

#### Commentaar gemeente

Het verzoek valt onder het beleid “incidentele woningbouw op verzoek van particulieren” dat in september 2003 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleid voorziet in de mogelijkheid om als particulier één à twee woningen te realiseren op een eigen stukje grond. Er wordt middels dit beleid gehoor gegeven aan de wens van de rijksoverheid om een toename van particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken.

#### f. Waardevermindering woning

Het woon- en leefklimaat van de reclamant zal verslechteren wat invloed heeft op de waarde van zijn eigendom. De reclamant geeft aan, indien de raad besluit het ontwerp vast te stellen, een planschadeverzoek bij de gemeente in te dienen.

#### Commentaar gemeente

Reclamant heeft het recht een planschadeverzoek in te dienen.

### **Conclusie**

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.

## **IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan**

### **Regels**

#### Naar aanleiding van zienswijzen:

- Artikel 1: In de begrippenlijst het begrip “bouwwerk geen gebouw zijnde” opnemen.
- Artikel 4.2.3. lid a: Hierin zal gewijzigd worden dat de aangebouwde bijmassa uitsluitend opgericht mag worden in de aanduiding “bouwvlak”.
- Artikel 4.2.3. lid d: De bouwhoogte wordt veranderd in 6 meter, conform het bestemmingsplan “Zuilichem”

### **Verbeelding**

#### Naar aanleiding van zienswijzen:

- Het westelijke bouwvlak zal circa 1,5 meter naar het oosten worden verschoven zodat de afstand tot nummer 8 groter wordt.
- Het bouwvlak zal aangepast worden aan het schetsplan waarbij de lijn niet strak om het schetsplan komt te liggen maar er wel ruimte overblijft om eventueel iets te schuiven. De verspringing van de “twee delen” van de woningen zal in het bouwvlak aan de voorzijde worden opgenomen, om te voorkomen dat er aan de voorzijde over de gehele breedte gebouwd wordt en om de geleding van de woning (het naar achteren gelegen deel) te verzekeren. Aan de achterzijde blijft de lijn gelijk liggen.

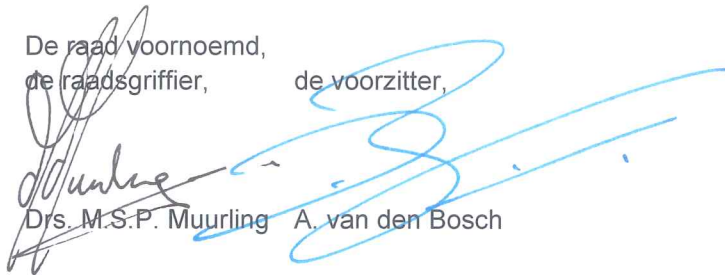
#### Ambtshalve:

- De ondergrond van de verbeelding wordt aangepast zodat ook de hoofdgebouwen erin staan. Nu zijn alleen de bijgebouwen en nummers van de woningen weergegeven.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in  
zijn vergadering van 8 december 2011.

De raad voornoemd,  
de raadsgriffier,

de voorzitter,

The image shows two handwritten signatures. The first signature, in black ink, is for Drs. M.S.P. Muurling. The second signature, in blue ink, is for A. van den Bosch. Both signatures are written over the printed names of the signatories.

Drs. M.S.P. Muurling A. van den Bosch

**Bijlagen bij nota:**

- Zienswijze (kopie)

## **BIJLAGE**

Raadsbesluit d.d. 8 december 2011

## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Z a l t b o m m e l ;

overwegende,

- dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het gebied aan het Kerkwegje te Zuilichem een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10" is opgesteld;
- dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening niet aan inspraak onderworpen is geweest en dat over het ontwerpbestemmingsplan overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden;
- dat het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 25 augustus 2011 tot en met 5 oktober 2011;
- dat één zienswijze is ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2011;

gelet op afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op hoofdstuk 1 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening;

*gelet op artikel 6.12 juncto artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening*

*gelet op de Inspraakverordening van de gemeente Zaltbommel*

*gelet op artikel 12a van de Woningwet*

b e s l u i t :

1. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen en in te stemmen met de hiertoe gesloten anterieure overeenkomst;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen voor het bestemmingsplan "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10" als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10" vast te stellen en integraal onderdeel uit te laten maken van het bestemmingsplan "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10";
3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispunt 2 het bestemmingsplan "Zuilichem, Kerkwegje tussen 8 en 10" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.ZLMBP20110004-VS01.gml met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen ten opzicht van het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegde plan waarbij voor de

locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN van 16-02-2011;

4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
5. De VROM-inspectie te verzoeken om het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na vaststelling.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel in  
zijn vergadering van donderdag 8 december 2011.

De raad/voorvoemd,  
de raadsgriffier,

drs. M.S.P. Muurling

de voorzitter,

A. van den Bosch