

Bestemmingsplan Zuilichem, Vornstraat ong.

Gemeente Zaltbommel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Zuilichem, Vornstraat ong.

Gemeente Zaltbommel

Vastgesteld

Rapportnummer: 211X04938.065842_3
IMRO nr. NL.IMRO.0297.ZLMBP20130014-VS01

Datum: 22 januari 2015

Contactpersoon opdrachtgever: De heer T. Derks

Projectteam BRO: Jeroen Miellet, Martijn Gerards, Grietje Pepping

Concept: 3 oktober 2013

Voorontwerp:

Ontwerp: 14 augustus 2014

Vaststelling: 22 januari 2015

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Vigerend bestemmingsplan	7
2.3 Toekomstige situatie	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
3.1.2 Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland	15
3.2.4 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	19
4.1 Bedrijven en milieuzonering	19
4.2 Geluid	19
4.3 Bodem	20
4.4 Geurhinder	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Flora en Fauna	24
4.7 Luchtkwaliteit	26
4.8 Waterhuishouding	27
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
4.9.1 Archeologie	31
4.9.2 Cultuurhistorie	32
4.10 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	32

5. JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1 Opbouw van de bestemmingsregeling	35
5.1.1 Inleidende regels	35
5.1.2 Bestemmingen	35
5.1.3 Algemene regels	37
5.1.4 Overgangs- en slotregels	37
5.2 Specifieke bestemmingsregeling	37
 6. UITVOERBAARHEID	 41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 3: Watervergunning	
Bijlage 4: Nota van zienswijzen	

1. INLEIDING

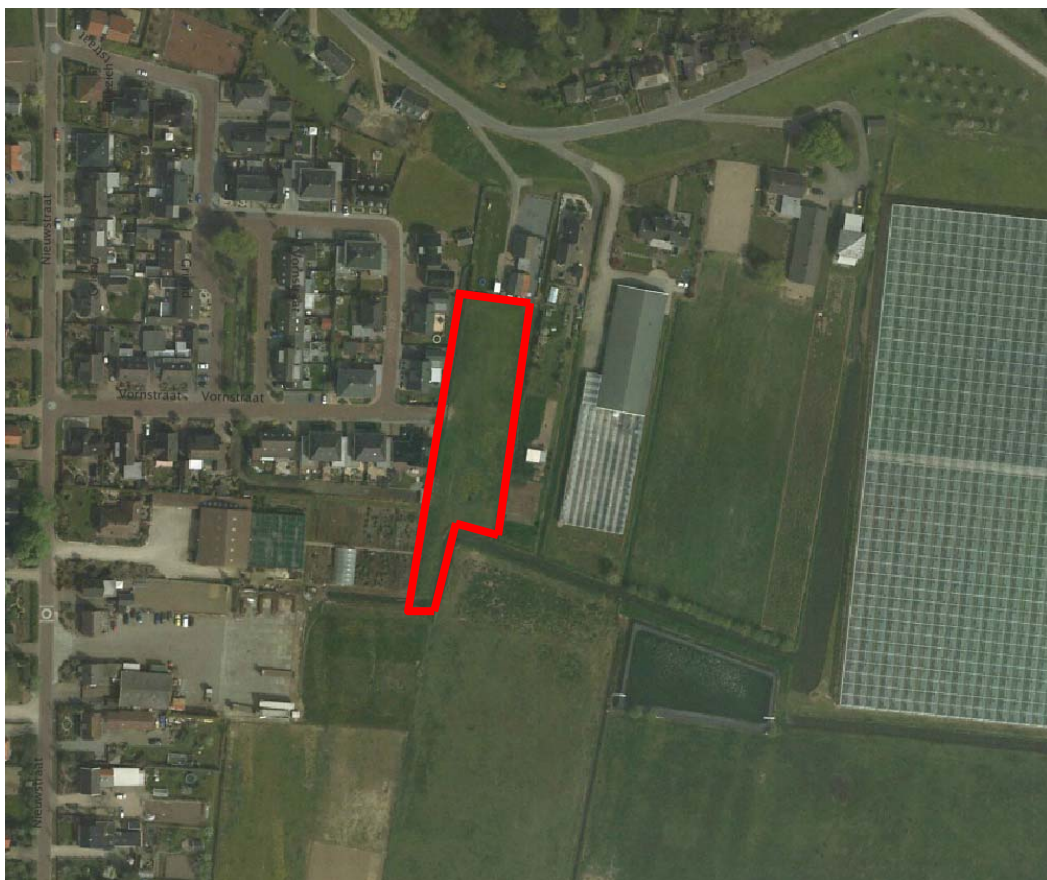
1.1 Aanleiding

De heer J. van Veen is voornemens drie burgerwoningen aan de Vornstraat te Zuilichem (gemeente Zaltbommel) te realiseren.

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening” van de gemeente Brakel. De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het onderhavige (postzegel) bestemmingsplan opgesteld. Het motief om medewerking te verlenen is het benutten van zorgvuldig ruimtegebruik door het toevoegen van woningen aansluitend aan de kern Zuilichem en is een goede afronding van de kern Zuilichem aan de noordoostzijde. Met het project wordt een bijdrage geleverd aan het woningenbestand van de kern Zuilichem in de gemeente Zaltbommel.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom in het noordoosten van de kern Zuilichem. De percelen zijn kadastraal bekend als Gemeente Brakel, sectie K, nummers 1432 en 1433. Het dorp Zuilichem ligt ten westen van de kern Zaltbommel, aan de Waal. Ten noorden van het plangebied is de Waaldijk gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de woningbouwlocatie ‘Zuilichem, Dijkzicht-Zuid’ gerealiseerd en aan de oostzijde grenst het plangebied aan een woonperceel. Ten westen van het plangebied is de Vornstraat gelegen.



 plangebied

Ligging plangebied (Bron: [www. ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied en de voorgestelde toekomstige situatie. Tevens wordt aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieuaspecten die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. 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.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied afgebakend en beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het plangebied.

2.1 Huidige situatie

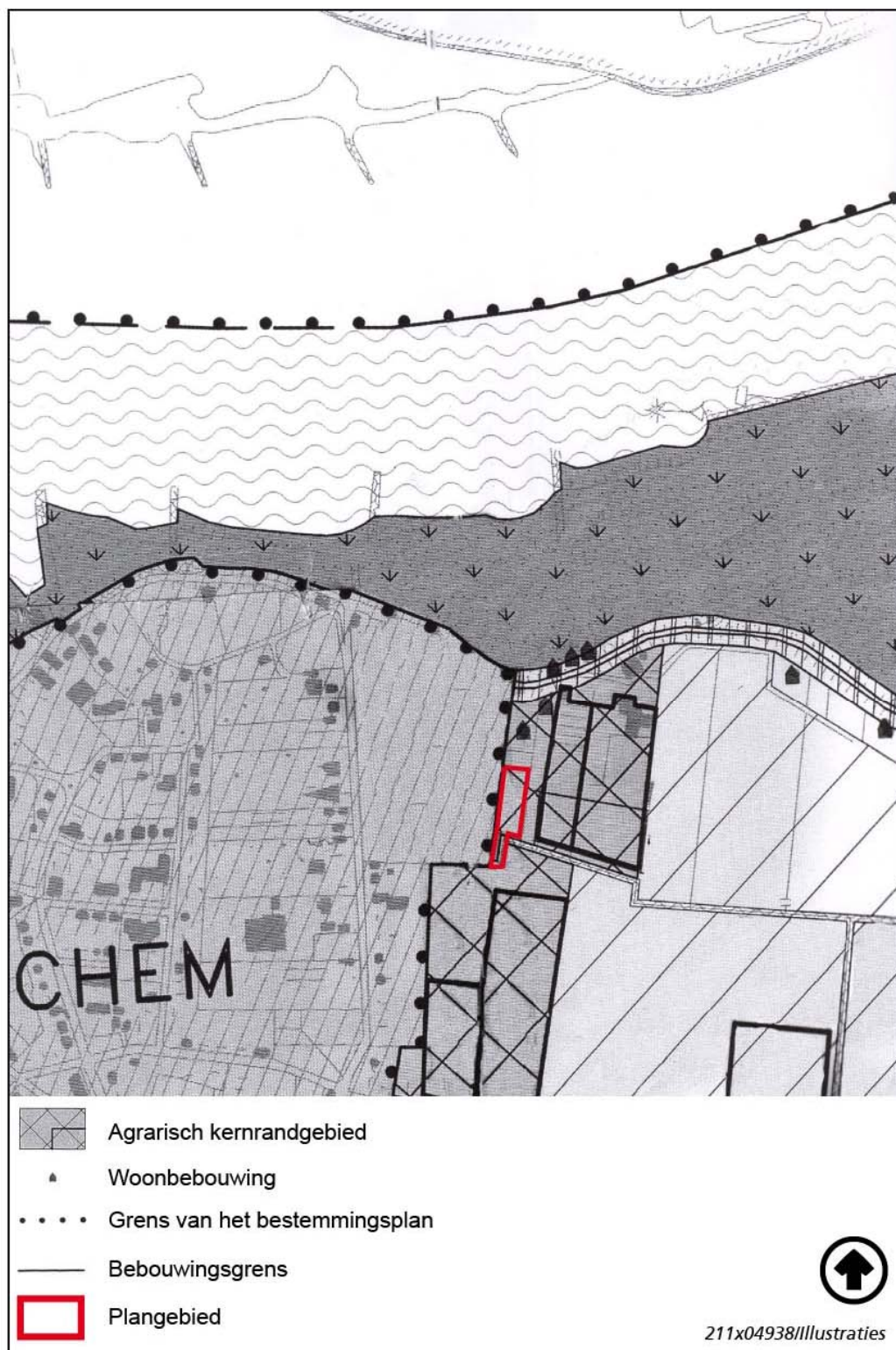
Zuilichem is een dorpskern welke in de loop der tijden is opgebouwd langs de Waaldijk. De oorspronkelijke bebouwings- en wegenstructuur is in de huidige ruimtelijke structuur deels nog te herkennen. De bebouwing aan de Waaldijk vormt een markant element door de uitzichten naar het landschap. De nieuwe uitbreidingen bestaan uit enkele straten tussen de oude bebouwingslinten, de Nieuwstraat, de burgemeester Hobolaan en de Molenstraat, en twee wijkjes aan de rand van het dorp. De oostzijde van Zuilichem maakt onderdeel uit van een grote landschappelijke eenheid tussen Nieuwaal en Zuilichem. De oostgrens van de nieuwbouw aan de Vornstraat is richtinggevend voor de oostelijke contour van de kern, waardoor een heldere begrenzing kan worden verkregen.

Het plangebied is aan de Vornstraat gesitueerd. Deze straat en omgeving bestaan veelal uit woningbouw met (half)vrijstaande woningen. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt thans de woningbouwlocatie 'Zuilichem, Dijkzicht-Zuid' gerealiseerd en aan de oostzijde grenst het plangebied aan een woonperceel. Aan de noordzijde van het plangebied is de Waaldijk gelegen, een singel die in oostelijke richting van de Waaldijk in de Waalbandijk overgaat richting de kernen Nieuwaal, Gameren en Zaltbommel. Vanuit de kern Zuilichem loopt de Waaldijk in westelijke richting door naar de kern Brakel. Het plangebied is momenteel onbebouwd en bestaat uit grasland.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied behoren tot het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" van de voormalige gemeente Brakel, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Brakel op 11-12-1995 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 02-11-1999.

Hieronder wordt kort ingegaan op de voor het bouwplan relevante bestemmingen en bijhorende voorschriften. De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch Kernrandgebied'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Agrarisch kernrandgebied

Doeleindenomschrijving

De gronden met de bestemming 'Agrarisch Kernrandgebied' zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch gebruik en de bescherming van het woon- en leef milieu in de aangrenzende woonkernen.

Bouwvoorschriften

Buiten het bouwperceel is de volgende bebouwing toegestaan:

- andere bouwwerken met een hoogte van maximaal 2 meter, met dien verstande dat op de gronden gelegen buiten het bouwperceel geen sleufsilo's en/of mestopslagplaatsen mogen worden opgericht.

Algemene vrijstellingen

Vrijstelling kan worden verleend van de voorschriften ten behoeve van het oprichten van bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut met een oppervlakte, voor zover het een gebouw betreft, van maximaal 25 m² en een maximale hoogte van 3 meter, in verband waarmee bij het oprichten van bedoelde bouwwerken langs een weg, de kade of waterloop, de wegbeheer en/of het waterschap gehoord worden.

Afwijking bestemmingsplan

De toevoeging van drie nieuwbouwwoningen in Zuilichem is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Agrarisch Kernrandgebied' is het buiten het bouwperceel, alleen toegestaan andere bouwwerken te bouwen met een maximale hoogte van 2 meter, met uitzondering van sleufsilo's waar een maximale hoogte van 4 meter dient te worden aangehouden. Vrijstelling kan worden verleend ten behoeve van het oprichten van bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut met een oppervlakte, voor zover het een gebouw betreft, van maximaal 25 m² en een maximale hoogte van 3 meter.

Het realiseren van 3 vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter en een variërende oppervlakte van 100 tot 120 m² is op grond van het bestemmingsplan zowel functioneel als ruimtelijk niet mogelijk.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de uitbreidingswijk "Dijkzicht" binnen de zoekzone 'wonen'. Door het realiseren van de drie vrijstaande woningen vindt er in feite een afronding van de Vornstraat plaats. Deze afronding vindt plaats door de Vornstraat te verlengen, aan beide zijden een woning te realiseren en de derde woning in het verlengde van de Vornstraat te plaatsen. Qua stedenbouwkundige uitstraling passen de woningen bij de wijk "Dijkzicht" (zie paragraaf 2.3).



2.3 Toekomstige situatie

Algemeen

Door het onderhavige postzegelbestemmingsplan worden drie ruime, vrijstaande woningen met garage mogelijk gemaakt op een perceel dat momenteel uit grasland bestaat. Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen wordt de Vornstraat door de initiatiefnemer verlengd. Aan het nieuwe weggedeelte worden aan weerszijden en in het verlengde van de Vornstraat woningen gerealiseerd. Het betreft drie vrijstaande woningen met aangebouwde garage.

Qua grootte en uitstraling zullen de woningen aansluiten bij de woningen in de omgeving. Dit houdt in de nieuwbouwwoningen aan weerszijde van de weg ongeveer ter hoogte van de rooilijn van de naastgelegen woningen aan de Vornstraat worden gerealiseerd. De derde woning wordt op de kop van de Vornstraat gesitueerd, zodat deze een zichtbare afronding van de Vornstraat vormt. De oppervlakte van de noordelijke woning mag maximaal 120 m² bedragen met een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter. De oppervlakte van de andere twee woningen mag maximaal 100 m² bedragen met tevens een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter. De afstand die de hoofdmassa's tot de perceelsgrenzen aan moeten houden bedraagt 3 meter met uitzondering van de zuidoostelijke woning. Die mag tot aan de oostelijke perceelsgrens minimaal 2,5 meter bedragen.

De woningen zullen zijn voorzien van een schilddak of zadeldak eventueel met wolfseinden. De detaillering, kleur- en materiaalgebruik dienen in overeenstemming te zijn met de woningen in de directe omgeving. De woningen in de omgeving hebben een baksteenarchitectuur en hebben grotendeels dezelfde kleurstelling. Er is voor de gevel hoofdzakelijk gebruik gemaakt van een lichte zandkleur en witte kozijnen en voor de dakpannen de kleuren grijsblauw of antraciet.

Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten door middel van de nieuw aan te leggen weg die wordt aangelegd in het verlengde van de Vornstraat welke uitkomt/doodloopt op de kop aan de oostzijde van de Vornstraat. Per woning dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief een garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn. Beide parkeerplaatsen dienen derhalve ontsloten te worden op de Vornstraat.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het project vanuit beleidsmatig oogpunt gemotiveerd. Gekeken wordt hoe het project past binnen de randvoorwaarden van het Rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 belangen weergegeven.

1. een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

¹ vastgesteld op 13 maart 2012

11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking in het plangebied

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het locatiebeleid detailhandel is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen.² In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking'). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.³ De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking in het plangebied

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt (één woning), voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Voor wat betreft de behoefte wordt verwezen naar het provinciale en gemeentelijke beleid (paragraaf 3.2 Provinciaal beleid en paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid).

Conclusie: gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

² Artikel 3.1.6 lid 2.

³ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

3.1.2 Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'

In haar volkshuisvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'⁴ heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Doorwerking in het plangebied

De ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd, betreft de realisatie van drie nieuwbouwwoningen binnen de kern Zuilichem. Met het project wordt bijgedragen aan het woningenbestand van de gemeente Zaltbommel en wordt ingespeeld op de behoefte aan groenstedelijke milieus, ruimte in en om de woning en particulier opdrachtgeverschap.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

De omgevingsvisie en – verordening Gelderland is op 18 oktober 2014 in werking getreden. Deze Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Het plangebied is gelegen in het Rivierenland. Dit wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in Rivierenland.

⁴ Nota 'Mensen, wensen, wonen, wonen in de 21^{ste} eeuw', VROM, mei 2004.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met ten minste gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen. Een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming zijn onmisbaar. Het inzicht groeit dat, om vraag en aanbod met elkaar in balans te brengen en houden, op termijn een vorm van strategisch voorraadbeheer nodig is. Dit beheer is gericht op alle woningen binnen een gemeente en liefst afgestemd met de regio. Dit vraagt om kennis van de kansen en mogelijkheden voor:

- aanpassing van de bestaande voorraad;
- sloop met vervangende nieuwbouw;
- verdunning;
- functieverandering van bestaand vastgoed.

Op basis van deze kennis kan de meest geschikte locatie bepaald worden voor eventuele nieuwbouw, de mogelijkheden in de bestaande voorraad en/of functieverandering.

Omdat de indruk bestaat dat op de woningmarkt in Rivierenland sprake is van meerdere subregio's verdient afstemming op subregionaal niveau de voorkeur boven afstemming op het niveau van de regio.

In de omgevingsverordening is in artikel 2.1.1.1. opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Het KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel past binnen dit regionale programma KWP-3. In het beleidsdocument KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel is alleen het aantal woningen en het soort woning vastgesteld en niet de projecten waar deze woningen gerealiseerd gaan worden. Op basis van het KWP 2010-2019 is voor Zuilichem sprake van een behoefte van circa 80 tot 110 woningen, waarbij de gemeente 90 woningen heeft aangehouden.

In de periode 2010-2014 zijn in Zuilichem ruim 50 woningen gerealiseerd. Dit aantal komt overeen met de uitkomst van het woningbehoefteonderzoek. In het KWP 2010-2015 is opgenomen dat er voor de periode 2015-2019 behoefte is aan circa 40 woningen in Zuilichem. Deze behoefte aan woningen kan in het plan Dijkzicht-Zuid en in onderhavig plan worden gerealiseerd.

Daarnaast spelen de volgende factoren hierbij een rol:

- de woningen zijn bedoeld voor familieleden en bekenden van de initiatiefnemer. Twee van de drie woningen zijn hierbij direct toegewezen de andere woning heeft wel een geïnteresseerde maar is nog niet verkocht. Daarmee is de behoefte aangetoond.

- De bestemmingsplanperiode valt voor de helft buiten de periode van het KWP 2010-2019. Voor de periode 2020-2024 zijn verder nog geen afspraken gemaakt over woningbouwlocaties en aantallen;
- Met de realisatie van 3 woningen wordt de Vornstraat op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze afgerond. Voor dit deel van Zuilichem wordt de oostkant namelijk op een nette wijze afgerond. Hiermee dient het plan een goede ruimtelijke ordening.

Het plan voor de bouw van 3 woningen aan de Vornstraat in Zuilichem is derhalve overeenkomstig het gemeentelijke Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 en het provinciale beleid Kwalitatief Woonprogramma-3. Het plan past in de daarin genoemde aantallen.

Doorwerking in het plangebied

Het plangebied ligt op subregionaal niveau binnen de zoekzone 'wonen'. De ontwikkeling past daarom binnen de Omgevingsvisie en –verordening Gelderland en tevens binnen het gemeentelijke Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 en het provinciale beleid Kwalitatief Woonprogramma-3.

3.2.2 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

In de Structuurvisie Rivierenland is het principe van kwantitatieve benadering, bij de bouw van woningen, verlaten. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden naar een kwalitatieve benadering, oftewel de juiste woning, op de juiste plaats en op het juiste tijdstip. Vanuit de structuurvisie worden enkele aandachtspunten gegeven met betrekking tot het woningbouwprogramma:

- de verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig;
- meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt;
- de positie van senioren op de Rivierenlandse woonmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
- de verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
- herstructureringsmogelijkheden in de bestaande bouw.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bestaand bebouwd gebied. De bouw van de drie nieuwbouwwoningen wordt met de bestaande bebouwing in de directe omgeving ingepast. De drie nieuwbouwwoningen stimuleren de doorstroming in de woningmarkt, waardoor elders woningen vrijkomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het Kwalitatief Woningbouwprogramma gemeente Zaltbommel (KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel) is op 19 januari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het KWP 2010-2019 is het beleidsdocument om programmatisch kaders te kunnen stellen aan de toekomstige woningbouw in van de gemeente Zaltbommel. Bij het opstellen van het KWP is het uitgangspunt geweest om voldoende (en de juiste) woningen in alle kernen van de gemeente Zaltbommel te bouwen om aan de behoefte van de diverse doelgroepen op korte en langere termijn te kunnen voldoen. In het beleidsdocument KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel is alleen het aantal woningen en het soort woning vastgesteld en niet de projecten waar deze woningen gerealiseerd gaan worden. Op basis van het KWP 2010-2019 is voor Zuilichem sprake van een behoefte van circa 80 tot 110 woningen, waarbij de gemeente 90 woningen heeft aangehouden.

In de periode 2010-2014 zijn in Zuilichem ruim 50 woningen gerealiseerd. Dit aantal komt overeen met de uitkomst van het woningbehoefteonderzoek. In het KWP 2010-2015 is opgenomen dat er voor de periode 2015-2019 behoefte is aan circa 40 woningen in Zuilichem. Deze behoefte aan woningen kan in het plan Dijkzicht-Zuid en in onderhavig plan worden gerealiseerd.

Daarnaast spelen de volgende factoren hierbij een rol:

- de woningen zijn bedoeld voor familieleden en bekenden van de initiatiefnemer. Twee van de drie woningen zijn hierbij direct toegewezen de andere woning heeft wel een geïnteresseerde maar is nog niet verkocht. Daarmee is de behoefte aangetoond.
- De bestemmingsplanperiode valt voor de helft buiten de periode van het KWP 2010-2019. Voor de periode 2020-2024 zijn verder nog geen afspraken gemaakt over woningbouwlocaties en aantallen;
- Met de realisatie van 3 woningen wordt de Vornstraat op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze afgerond. Voor dit deel van Zuilichem wordt de oostkant namelijk op een nette wijze afgerond. Hiermee dient het plan een goede ruimtelijke ordening.

Doorwerking in het plangebied

Het plan voor de bouw van 3 woningen aan de Vornstraat in Zuilichem is overeenkomstig het gemeentelijke Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019. Het plan past in de daarin genoemde aantallen.

4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieu-aspecten behandeld.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁵. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan uitgaat en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht moet worden genomen.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich het bedrijf 'Steenovensland BV' aan de Waaldijk 29. Het bedrijf Steenovensland BV (kwekerijen bloemen/planten/bomen/groenten) heeft volgens de VNG bedrijvenlijst categorie 2. Dit betekent dat er een indicatieve hinderafstand van 30 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstand van het bedrijf tot aan de te realiseren woningen bedraagt circa 130 meter, wat betekent dat de ontwikkeling geen beperking oplevert voor het bedrijf en het bedrijf geen hinder oplevert voor de woningen.

Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

(weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt;
- wegen waarvoor op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter vanuit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

Een akoestisch onderzoek⁶ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusies

Uit het gehouden onderzoek blijkt dat er voor het plangebied aan de Vornstraat te Zuilichem, gemeente Zaltbommel voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de geluidsbelasting van de wegvakken genoemd in tabel 1. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de eisen van de WGH en er dan ook zonder verdere bezwaren vanuit de WGH de woningen gerealiseerd kunnen worden op de beoogde locatie.

4.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er is dan ook een verkennend bodemonderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater⁷. Omdat dit bodemonderzoek uit 2008 is, is het recentelijk geactualiseerd.⁸ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie verkennend bodemonderzoek 2008

Voor de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien in de ondergrond licht verhoogde gehalten voor enkele parameters zijn vastgesteld.

⁶ Akoestisch onderzoek 3 woningen Zuilichem, BRO, Bostel, februari 2008.

⁷ Verkennend bodemonderzoek Vornstraat (ong.) te Zuilichem, Verhoeven Milieutechniek B.V., Zaltbommel, 25 april 2008.

⁸ Beperkt actualiserend vooronderzoek Vornstraat te Zuilichem. Aeres Milieu BV, Roermond, 23 september 2013 en Actualiserend bodemonderzoek, Vornstraat ong. te Zuilichem (kadastraal K146/1049), Verhoeven Milieutechniek B.V., Zaltbommel, 25 april 2014..

Het betreft overschrijdingen van de streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

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

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de kadastrale percelen K146 en 1079 aan de Vornstraat (ong.) te Zuilichem in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw en bestemmingsplanwijziging.

Conclusie actualiserend onderzoek 2013

Uit de resultaten van het (beperkt) actualiserend vooronderzoek blijkt dat het gebruik van de locatie sinds het uitgevoerde bodemonderzoek in april 2008 niet gewijzigd is. Er zijn geen potentiële bronnen van bodemverontreiniging aangetroffen.

In het opgeboorde bodemmateriaal van de boringen uitgevoerd tijdens de veldinspectie zijn in tegenstelling tot het onderzoek in april 2008 bijmengingen met bodemvreemd materiaal aangetroffen (puin, kooldeeltjes, baksteen en plastic). Deze bijmengingen kunnen een bron zijn voor verontreinigingen met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). Uit de analyseresultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt echter dat de grond en het grondwater, behoudens enkele lichte verontreinigingen in de ondergrond ter plaatse van de gedempte sloot, niet verontreinigd zijn.

Met ingang van 1 juli 2008 is de samenstelling van het stoffenpakket uit de NEN5740 gewijzigd. Sindsdien zijn arseen, chroom en EOX niet meer opgenomen in het standaard stoffenpakket voor verkennend bodemonderzoek. Hiervoor zijn de componenten barium, kobalt, molybdeen en som PCB's in de plaats gekomen. De onderzoekslocatie is op basis van de verzamelde gegevens niet verdacht op het voorkomen van verontreinigingen van de nieuwe componenten.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Conclusie actualiserend onderzoek 2014

Voor de locatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien in de bovengrond

maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse metalen en PAK zijn aangetoond. Vanwege de lichte mate van verontreinigingen zijn de risico's voor volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

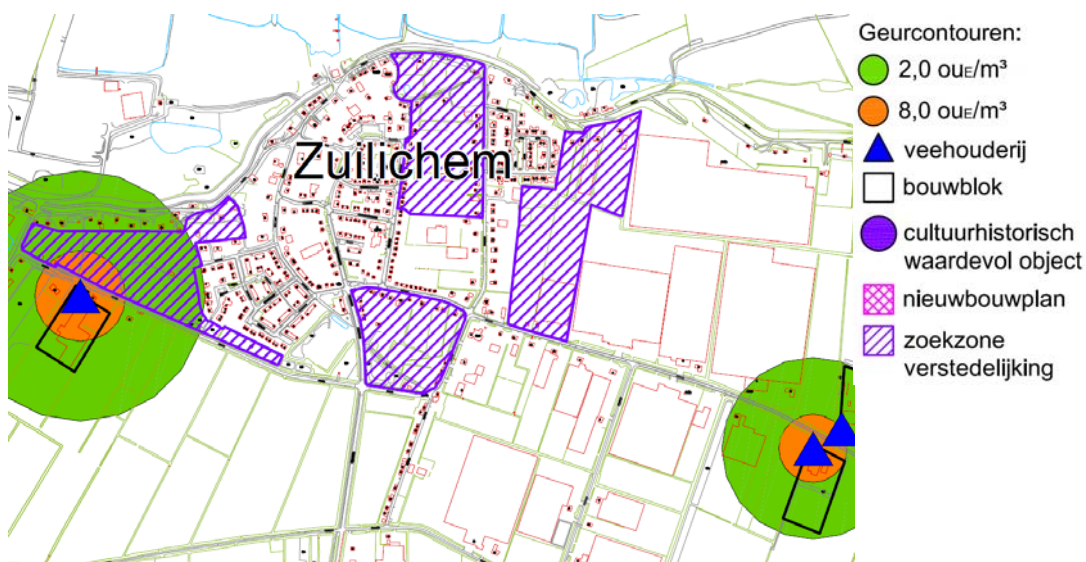
Ter plaatse van de gedempte sloot en het onderhoudspad naast de watergang is in de opgegraven grond geen asbestverdacht materiaal (fractie > 16 mm) waargenomen. Aangezien tijdens het onderzoek naar asbest maximaal zwakke bijmengingen met puin zijn aangetroffen, is derhalve geen analyse ingezet. Op basis hiervan dient de gestelde verdachte hypothese te worden verworpen.

Met het uitgevoerde actualiserend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Vornstraat ong. Zuilichem (kadastraal K 146 en 1079) in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de toekomstige nieuwbouw en bestemmingsplanwijziging.

4.4 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

In de bijlage van de gemeentelijke geurverordening is een kaart opgenomen waarin de afstanden van 50 en 100 meter rondom de bouwblokken van alle veehouderijen zijn weergegeven. Deze kaart geeft een toekomstige situatie weer, waarbij alle veehouderijen hun volledige bouwblok hebben bebouwd met stallen met dieren waarvoor in de Rgv geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld.



Conclusie

Op basis van bovenstaande kaart kan geconcludeerd worden dat er in en nabij het plangebied geen belemmerende agrarische bedrijvigheid aanwezig is.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op basis van twee criteria, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico dienen andere kwalitatieve aspecten te worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

De gemeente Zaltbommel beschikt over een Beleidsvisie externe veiligheid⁹. Het doel van deze beleidsvisie externe veiligheid is het in beeld brengen van externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente Zaltbommel en duidelijk maken hoe de gemeente omgaat met de bestaande en nieuwe risicosituaties.

Doorwerking in het plangebied

De geplande woningen zijn kwetsbare objecten. Het onderhavige project dient derhalve getoetst te worden op het aspect externe veiligheid. Uit de risicokaart¹⁰ blijkt dat in een straal van 950 meter geen risicobronnen op het gebied van externe veiligheid aanwezig zijn.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid kan geconcludeerd worden dat er geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het plangebied bevinden. In het kader van de externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen aanwezig. Het bouwplan voldoet aan de Externe veiligheidsvisie van de gemeente.

4.6 Flora en Fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de provinciale structuurvisie is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in

⁹ Beleidsvisie externe veiligheidsvisie Gemeente Zaltbommel, 2014-2018, vastgesteld in november 2013.

¹⁰ <http://nederland.risicokaart.nl>

beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en relatief zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de *Flora- en faunawet*, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt daarnaast dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Resultaten gebiedsbescherming

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 blijkt dat het plangebied meer dan vier kilometer verwijderd ligt van het Vogelrichtlijngebied "Uiterwaarden Waal". Door deze afstand en gezien de aard en de omvang van de ingreep zijn effecten op het Natura 2000 gebied "Uiterwaarden Waal" uit te sluiten.

Uit de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) blijkt dat het plangebied nabij de EHS ligt. Het gaat om de uiterwaarden en oevers van de Waal. Tussen het plangebied en het EHS-gebied ligt de Waaldijk. Deze hoge dijk schermt versturende factoren zoals geluid en licht af. De mogelijke lokale en tijdelijke toename van versturende factoren vanwege de bouw van de drie woningen zal daarom geen effect hebben op natuurwaarden in de EHS. Het plangebied valt buiten het beschermingsregime van de Boswet.

Resultaten soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit grasland dat regelmatig gemaaid wordt. Er is naast het aanwezige productiegras nauwelijks andere vegetatie aanwezig. Het plangebied is omgeven door stedelijke bebouwing en agrarische bedrijvigheid. Rekening houdend met deze omstandigheden en met de verspreidingsgegevens van planten en dieren¹¹, is de verwachting dat er alleen enkele zeer algemene soorten planten en die-

¹¹ Broekhuizen, S. Hoekstra, B., Van Laar, V. en Smeenk, C. (1992); Atlas van de Nederlandse zoogdieren
Meijden, R. van der (2005); Heukels' Flora van Nederland; Wolters-Noordhof
SOVON (2002); Atlas van de Nederlandse Broedvogels
www.gelderland.nl
www.minlnv.nl
www.natuurloket.nl
www.ravon.nl
www.sovon.nl
www.vogelbescherming.nl

ren in het plangebied voorkomen. Voor de meeste van deze algemene soorten geldt dat ze niet of slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft worden aangevraagd. Een uitzondering hierop vormen vogels.

Verstoring van alle inheemse soorten broedende vogels is verboden volgens de Flora- en faunawet. Als er verstoring te verwachten is dient ontheffing te worden aangevraagd. Een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot vogels zal beoordeeld worden volgens de uitgebreide toets. Er dient daarom te worden gezocht naar alternatieven waarbij geen verstoring optreedt. Dit alternatief is er, namelijk geen werkzaamheden verrichten die broedende vogels kunnen verstoren. Beplanting hoger dan 50 cm in het plangebied mag daarom niet verwijderd worden, wanneer er vogels in of onder broeden. Als buiten de periode 15 maart tot 15 juli gewerkt wordt is de kans op broedende vogels het kleinst. De vegetatie moet vooraf gecontroleerd worden op broedende vogels en er mag niet in de buurt van broedende vogels worden gewerkt. Dit geldt ook buiten de genoemde periode. Door op deze manier te werken wordt zorgvuldig omgegaan met vogels en is ontheffing niet noodzakelijk.

Op grond van intensief agrarisch gebruik worden in de sloten geen bijzondere soorten verwacht, wel de meer algemene soorten als de bastaardkikker, de gewone pad etc. Die vallen onder de algemene vrijstelling. Dat betekent dat de zorgplicht van toepassing is. Indien gedempt wordt dan zal tijdens het dempen vanaf de kopse kant naar het open water toe (dieren kunnen dan ontsnappen) gewerkt moeten worden. Tijdens dempwerk is bij voorkeur een ecooloog/bioloog aanwezig die vissen e.d. met schepnet vangt en overzet naar een andere sloot. De werkzaamheden mogen niet plaatsvinden in de periode dat jonge dieren in de sloot zitten.

Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden, mits broedende vogels niet worden verstoord door werkzaamheden gelieerd aan het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang rekening te houden met het effect ervan op de luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Eén van deze categorieën betreft de realisatie van 1500 woningen.

Conclusie

Het onderhavige project betreft de realisatie van veel minder dan 1500 woningen. Daarmee valt het project onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Het effect van de realisatie van de beoogde ontwikkeling draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

4.8 Waterhuishouding

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleidskader

Waterplan Gelderland 2010-2015

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het Waterplan is de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbe-

scherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In de Europese Kaderrichtlijn Water zijn voor bepaalde wateren de huidige ecologische toestand van het oppervlaktewater vastgelegd en zijn ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen. Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Rivierenland

Waterschap Rivierenland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen.

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

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de 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.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 borduurt voort op de verschillende beleidsplannen die in de afgelopen jaren zijn vastgesteld. Er is dus geen sprake van een breuk in het waterbeleid maar wel van een verdere intensivering. Het is het eerste volledig integrale Waterbeheerplan van het waterschap. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook worden voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Samenwerking met de waterbeheerder

Op 2 april 2008 heeft waterschap Rivierenland ontheffing aan de opdrachtgever verleend voor de bouw van 3 woningen met daarbij de verplichting dat de gemeente de compensatie voor de 3 woningen op zich zal nemen in het plan Dijkzicht zuid. Deze woningbouwlocatie (circa 70 woningen) bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied.

Huidige situatie

De oorspronkelijke bodem in het gebied bestaat uit moerige grond. Volgens de bodemkaart van Nederland komt in het plangebied grondwatertrap VI voor. Grondwaterstand VI heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 cm en 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt dieper dan 120 cm beneden maaiveld.

Het plangebied is gelegen in een gebied wat gevoelig is voor kwel.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen

Met het project worden drie vrijstaande woningen met inpandige garage gerealiseerd. De woningen zijn alle voorzien van een inrit. Er is sprake van een toename van het verhard oppervlak.

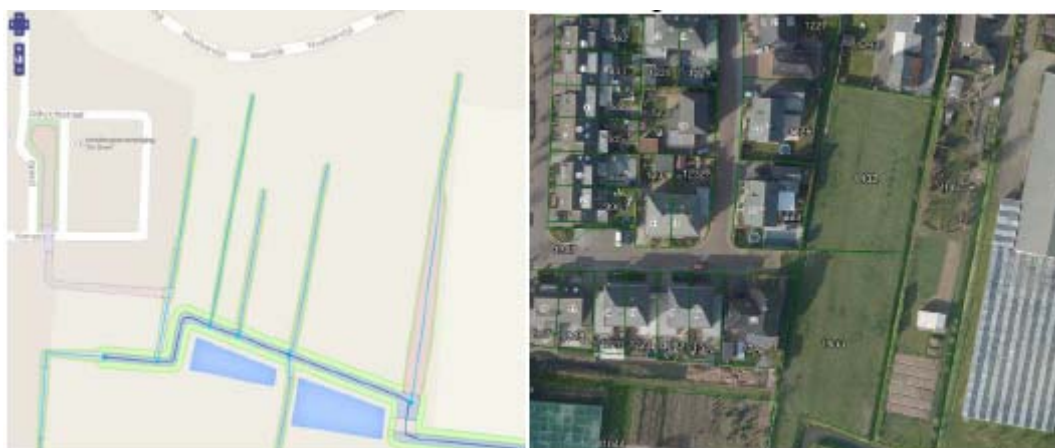
Voor verhard oppervlak wordt normaal uitgegaan van 50% van de uitgeefbare grond. In een overleg op 9 juli 2013 heeft het waterschap aangegeven dat in dit geval gebruik mag worden gemaakt van 40% (40% van $2.600 \text{ m}^2 = 1.050 \text{ m}^2$). Het waterschap heeft in het overleg van 9 juli 2013 aangegeven dat van 1.000 m^2 uitgegaan mag worden.

Hierdoor volgt onderstaande berekening:

$$1.000 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 \text{ (vrijstelling stedelijk gebied)} = 500 \text{ m}^2 / 10.000 \text{ m}^2 \text{ (1 ha)} \times 436 \text{ m}^3 = 21,8 \text{ m}^3$$

Aan de- oost en westzijde van de percelen liggen B-watergangen, zie de onderstaande kaartjes (bron: interactieve legger van Waterschap Rivierenland). Hiervoor is de Keur van toepassing. Dit houdt in dat deze watergangen niet zondermeer gedempt mogen worden. Dit betekent dat een goede afwatering is gegarandeerd.

.



Wijze van compenseren

In de watervergunning voor woningbouwlocatie Dijkzicht-Zuid uit 2011 is in de overwegingen benoemd dat binnen het plangebied Dijkzicht-Zuid 800 m³ aan waterberging wordt gerealiseerd, dat daarmee sprake is van een tekort van 104 m³ en dat dit tekort buiten het plangebied wordt opgelost door middel van het verbreden van een A- en B-watergang ter hoogte van de Beemstraat te Nieuwaal (op het perceel kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie R, nummer 903). In de overwegingen wordt verder benoemd dat de aanvraag voor de waterberging op de gronden ter hoogte van de Beemstraat te Nieuwaal betrekking heeft op 222 m³. Er wordt hiermee 118 m³ meer waterberging gerealiseerd is dan dat voor Dijkzicht-Zuid benodigd was. Voor het project Zuilichem, Vornstraat (3 woningen) is een 21,8 m³ waterberging noodzakelijk. Bij e-mail van 12 augustus 2013 heeft het waterschap aangegeven dat – aangezien de locatie van het projectgebied, woningbouwlocatie Dijkzicht-Zuid en de waterberging in hetzelfde peilvak zijn gelegen – de genoemde overcapaciteit in dit geval mag worden ingezet voor het onderhavige project.

Het huishoudelijke afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleeringsstelsel. Het hemelwater en vuilwater dienen in ieder geval gescheiden ingezameld en aangeleverd te worden. Het afgekoppelde hemelwater dient aan de kwaliteitseisen te voldoen. Om verontreinigen te voorkomen mogen geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt worden.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.9.1 Archeologie

Voor de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek¹² uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie en de aanbevelingen van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het onderzoek diende antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen (Emaus,2008):

- ***Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact?***
Tijdens het veldonderzoek zijn in de meeste boringen tot op een diepte van 175 cm beneden maaiveld enkel overslaggronden op komklei aangetroffen. Volgens het bureauonderzoek bevindt het geulzand van de stroomgordels zich ook dieper, tussen 3 en 7 meter beneden maaiveld. Enkel in één boring in het zuiden werden op een diepte van 90 tot 100 cm geulzand aangetroffen. Er zijn evenwel geen archeologische indicatoren of een bewoningslaag vastgesteld die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats. Bijgevolg wordt niet verwacht dat de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied archeologische vindplaatsen gaan verstoren.
- ***Zijn in het gebied archeologische resten aanwezig?***
Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen binnen de voorgenomen verstoringsdiepte in het plangebied.
- ***Wat is de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische resten?***
Niet van toepassing.
- ***Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?***
Niet van toepassing.
- ***In hoeverre worden de archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?***
Niet van toepassing.

Aanbevelingen

Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen binnen de voorgenomen verstoringsdiepte in het plangebied. Vervolgonderzoek wordt bijgevolg niet noodzakelijk geacht. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek 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

¹² Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, plangebied Vornstraat te Zuilichem, BAAC rapport V-09.0014, Deventer, Juni 2010.

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.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen aanwezig is voor onderhavige ontwikkeling.

4.9.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland is het plangebied niet gekarteerd. Het gebied naast het plangebied heeft een lage historische geografische waardering. Geconcludeerd kan worden dat er voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen zijn in het kader van cultuurhistorische waarden.

4.10 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Met het project vinden de drie nieuwbouwwoningen aansluiting op de bebouwing binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Zuilichem, waardoor het stedelijk gebied op kleine schaal wordt vergroot. Wanneer de Vornstraat verlengd wordt ontstaat er een mogelijkheid om aan beiden zijde één woning te realiseren. Door de derde woning in het verlengde van de Vornstraat te plaatsen ontstaat er een afronding van de Vornstraat.

De nieuwbouwwoningen sluiten qua type bebouwing, situering en bebouwingsmassa prima aan op de huidige bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Met het project worden forse, vrijstaande woningen met een statige uitstraling gerealiseerd, welke aansluiten op de naastgelegen woningen aan de Vornstraat. Aan de Vornstraat zijn immers eveneens nieuwere, forse vrijstaande woningen gesitueerd met eenzelfde uitstraling. Dit betreffen woningen met voornamelijk zadeldaken (eventueel met wolfseinden) en enkele schilddaken. De woningen hebben een baksteenarchitectuur en hebben grotendeels dezelfde kleurstelling, te weten licht zandkleur, witte kozijnen en voor de dakpannen de kleuren grijsblauw of antraciet. Met het project wordt een positieve bijdrage geleverd aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het totale gebied.



Dijkzichtstraat 25



Vornstraat 22



Dijkzichtstraat 23



Dijkzichtstraat 21

Impressie van aanwezige bebouwing nabij het plangebied.

Ontsluiting en parkeren

De woningen worden ontsloten door middel van de nieuw aan te leggen weg die aansluit op de Vornstraat.

De gemeente Zaltbommel hanteert een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, waarbij een garage niet als parkeerplaats mag worden gerekend en de parkeerplaatsen ook niet achter elkaar gelegen mogen zijn.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. De woningen krijgen een garage met oprit die geschikt is voor twee auto's, zodanig dat deze niet achter elkaar gepositioneerd hoeven te worden. Hiermee wordt op eigen terrein de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen opgevangen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

De planregels van het bestemmingsplan “Zuilichem, Vornstraat ong.’ bestaat uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingen, de algemene regels, het overgangsrecht en de slotregels aan de orde komen. In het onderstaande worden de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (voorts: Wro) in werking getreden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorts: Wabo) is op 1 oktober 2010 in werking getreden. Het bestemmingsplan “Zuilichem, Vornstraat ong.” is conform de eisen van de Wro, Wabo en daaruit voortvloeiend de StandaardVergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan inhoudelijk aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Zuilichem’, verscheidene bestemmingsplannen in het kader van incidentele particulieren woningbouwplannen en het handboek (2013) van de gemeente Zaltbommel, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen.

5.1 Opbouw van de bestemmingsregeling

5.1.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.1.2 Bestemmingen

(Enkel)bestemmingen

In dit hoofdstuk komen allereerst alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit¹³:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- afwijken van de gebruiksregels (facultatief).

Hieronder volgt per toegepast (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen of verkeer. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren zoals paden, groen, erven, etc..

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overige bouwwerken.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan kan worden afgeweken, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In deze bepaling wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig wordt bevonden.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten

¹³ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

behoefte van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegevoegd. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

5.2 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Verkeer – Verblijfsgebied

De weg welke door het plangebied loopt is bestemd als Verkeer- Verblijfsgebied. Naast wegen, voet- en fietspaden zijn deze gronden bestemd voor wegen, voet- en

fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, beeldende kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Enkel overige bouwwerken zijn toegelaten. De maatvoering van deze bouwwerken is gespecificeerd in de planregels.

Wonen

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

Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in het hoofdgebouw (beroep aan huis), de woning (ingevolge de vroegere Kroonjurisprudentie) te allen tijde is toegestaan, dit omdat in de praktijk blijkt dat het (gemeente)bestuur een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning niet snel zal weigeren. Als beroep aan huis kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten tot een maximale oppervlakte van 30 m².

Voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in de bijmassa is een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning vereist. Ten aanzien van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten geldt als voorwaarde dat de woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor de woonfunctie. Dit betekent dat maximaal 30 m² voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw in gebruik mogen zijn.

Bouwen

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de verzamelnaam "bijbehorende bouwwerken".

De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak met een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter; de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. In de 'voortuin' (buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen') worden gebouwen (waaronder bijbehorende bouwwerken) niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake. Wel kan een bijbehorend bouwwerk in

beperkte omvang via een afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning worden toegestaan.

De woning heeft voldoende uitbreidingsmogelijkheden. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen met niet meer dan 50% worden bebouwd tot een maximum van 100 m². Als de hoogte van bijbehorende bouwwerken nog te beperkt is, kunnen via een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning de hoogtes worden opgerekt tot de hoogtes geldend voor het hoofdgebouw. Bij de beoordeling zullen de belangen van de aangrenzende erven worden meegewogen. Deze afwijkingsbepaling zorgt voor onderlinge uitwisselbaarheid van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken. Dit biedt een ruime flexibiliteit in de bebouwingsregeling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gelet op de aard van het plan is er van afgezien om het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de inspraak ter visie te leggen.

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn geen reacties ingediend die leiden tot aanpassing van het plan.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen, deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Het plan is 22 januari 2015 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Beroep

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

