



Gemeente Zaltbommel

Bestemmingsplan

Zuilichem, 't Boske naast 1

Vastgesteld

NL.IMRO.0297.ZLMBP20210003-VS01



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Omschrijving aanleiding.....	4
1.2	Omschrijving plangrens/ligging plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1.1.	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>6</i>
2.1.2.	<i>Besluit ruimtelijke ordening.....</i>	<i>6</i>
2.1.3.	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).</i>	<i>7</i>
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.2.1.	<i>Omgevingsvisie Gaaf Gelderland</i>	<i>8</i>
2.2.2.	<i>Omgevingsverordening.....</i>	<i>10</i>
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.4.1.	<i>Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020.....</i>	<i>12</i>
2.4.2.	<i>Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw.....</i>	<i>12</i>
2.4.3.	<i>Groenbeleidsplan.....</i>	<i>13</i>
2.4.4.	<i>Overig gemeentelijk beleid.....</i>	<i>13</i>
3.	Ruimtelijke inpassing.....	14
3.1	Bestaande situatie	14
3.2	Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)	15
3.3	Plan (ontwerp)	16
4.	Haalbaarheid	18
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.1.1.	<i>Archeologie</i>	<i>18</i>
4.1.2.	<i>Cultuurhistorie.....</i>	<i>19</i>
4.2	Milieu	20
4.2.1.	<i>Bedrijven en milieuzonering.....</i>	<i>20</i>
4.2.4.	<i>Geluid verkeer.....</i>	<i>21</i>
4.2.5	<i>Bodem.....</i>	<i>21</i>
4.2.6	<i>Externe Veiligheid.....</i>	<i>22</i>
4.2.7	<i>Luchtkwaliteit</i>	<i>23</i>
4.3	Natuur	25
4.4	Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	27
4.5	Water en riolering	28
4.5.1.	<i>Water.....</i>	<i>28</i>
4.6	Leidingen	30
4.7	Klimaat.....	30
4.8	Duurzaamheid	30
5.	Juridische planopzet.....	31
5.1	Vormgeving	31
5.2	Bestemmingen.....	32
5.3	Verbeelding	32
5.4	Handhaving	32

6. Uitvoerbaarheid	34
6.1 Economisch	34
6.2 Maatschappelijk	34

1. Inleiding

1.1 Omschrijving aanleiding

Aan 't Boske ong. te Zuilichem – aan de achterzijde van de percelen Zijlstraat 8 en 10 – bevindt zich een tweetal percelen welke op dit moment als tuin zijn ingericht. De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken worden een aantal groenstructuren, een niet-aangesloten sloot en een schuurtje verwijderd. Een dergelijke ontwikkeling past niet binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Landelijk Groen'. Wel past deze ontwikkeling binnen het beleid 'Incidentele Particuliere Woningbouw' van de gemeente Zaltbommel. Om voorgenomen ontwikkeling alsnog mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Omschrijving plangrens/licging plangebied

De locatie ligt aan Het Boske in Zuilichem. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Brakel, sectie K, nummers 1679 en 1681 en heeft een omvang van ongeveer 591 m². De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



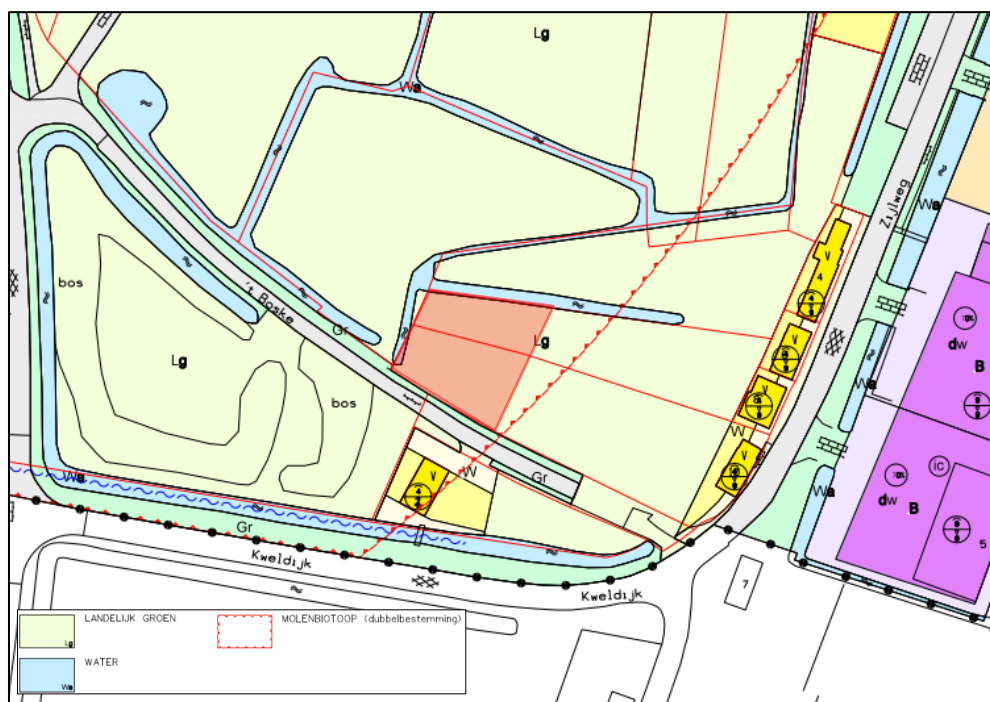
Ligging planlocatie. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Zuilichem' zoals dat op 20 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zaltbommel. Concreet valt de gehele ontwikkeling binnen de bestemming 'Landelijk Groen' (LG). Binnen deze bestemming is voor wat betreft de bebouwing en het gebruik het volgende toegestaan: grasvelden, weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen alsook het behoud, beheer en

herstel van aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de kaart als 'gemeentelijk monument' aangeduide bouwwerken. Onderhavige locatie bevat geen als zodanig aangeduide bouwwerken.

Hiernaast valt het gehele plangebied binnen de dubbelbestemming 'molenbiotoop'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de molen als werktuig en als waardevol landschapselement alsmede voor het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van de molen. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede beheersverordening 'Zuilichem'. Plangebied rood gearceerd. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

De voorgenomen plannen in het plangebied zijn in strijd met dit bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het gebied, de planlocatie en het planvoornemen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 op de haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische planopzet. Tot slot gaat hoofdstuk 6 nader in op de uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de SVIR.

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Een onderzoek naar de behoefte, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan gaat over de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische

gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het geen stedelijke ontwikkeling omvat. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen immers niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van het Bro omdat met voorliggend plan slechts één woning wordt gerealiseerd.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de juridische kaders die nodig zijn voor het beleidsmatig borgen van het ruimtelijk rijksbeleid. Het Rijk heeft het Barro vastgesteld op 22 augustus 2011. De meest recente wijziging heeft op 18 mei 2016 plaatsgevonden. Het Rijk heeft in het Barro opgenomen:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Kustfundament
3. Grote Rivieren
4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie
6. Erfgoederen van uitzonderlijke waarde
7. Rijksvaarwegen
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
9. Natuurnetwerk Nederland
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
11. IJsselmeergebied
12. Elektriciteitsvoorziening
13. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Voor de gemeente Zaltbommel is binnen het Barro het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn is van toepassing op onder andere het stroomgebied van de Waal. In de Beleidslijn wordt een onderscheid gemaakt in een stroomvoerend regime en een bergend regime. De onderdelen natuurnetwerk en erfgoederen van uitzonderlijke waarden worden, indien van toepassing, bij het provinciale beleid verder toegelicht.

Een stroomvoerend regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld waterstaatkundige werken, de uitbreiding van steenfabrieken en de realisatie van natuur. Niet-riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling en de realisatie van niet-watergebonden bedrijventerreinen. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van een groot openbaar belang en de activiteit niet buiten het rivierbed gerealiseerd kan worden, een zwaarwegend

bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijvigheid, functieverandering binnen bestaande bebouwing en per saldo meer ruimte voor de rivier. Binnen de gemeente Zaltbommel vallen het Munnikenland (inclusief Slot Loevestein) ten westen van de Nieuwe Dijk, de Waal en de uiterwaarden langs de Waal onder het stroomvoerend regime.

Een bergend regime geldt voor delen van het rivierbed waar alle activiteiten zijn toegestaan als voldaan wordt aan de gestelde rivierkundige voorwaarden. De Afgedamde Maas inclusief uiterwaarden en het buitendijks gelegen deel van Eiland Nederhemert vallen onder het bergend regime.

Ten westen van de kern Brakel is een ruimtelijke reservering opgenomen. Deze reservering heeft als doel te zorgen dat op deze locatie in de toekomst rivier verruimende maatregelen mogelijk te maken. In dit gebied moeten nieuwe grootschalige en kapitaalintensieve ontwikkelingen afgestemd worden op de toekomstige rivierverruimingsmaatregelen. Het bestaand gebruik mag worden voortgezet. De reservering bij Brakel is bedoeld om de toekomst een dijkteruglegging mogelijk te maken.

Planspecifiek

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief omdat het zich niet bevindt binnen de onder het rijksbeleid voor Grote Rivieren aangewezen gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan binnen de regels van het Barro past.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO2 reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnuttend de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvast waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.

- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

Het initiatief heeft wel betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Door het gasloos uitvoeren van de woning en het waar mogelijk gebruiken van duurzame energiebronnen wordt aangesloten bij het provinciale belang bij duurzaamheid.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie, omdat aangesloten wordt bij het provinciale belang bij duurzaamheid en niet wordt gehandeld in strijd met de overige in de omgevingsvisie opgenomen provinciale belangen.

2.2.2. Omgevingsverordening

Vanaf 19 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Planspecifiek

De regels uit de Omgevingsverordening hebben wel betrekking op het initiatief. De planlocatie is op basis van de bij de Omgevingsverordening horende kaart gelegen binnen de aanduiding met regels omtrent glastuinbouw. Voorliggend initiatief is niet gerelateerd aan glastuinbouw waarmee deze aanduiding geen belemmering vormt. Hiernaast is de planlocatie gelegen binnen de aanduiding met regels omtrent erfgoed, en in het bijzonder binnen een molenbiotoop, dit is een gebied met een straal van 400 meter rond een monumentale molen. In dit gebied gelden hoogtebeperkingen aan nieuwbouw ter bescherming van de windvang van die molen.

Op basis van het bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte in verband met de ligging binnen de molenbiotoop 10,3 meter. Hieraan wordt ruim voldaan.

Conclusie

Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening, omdat de ontwikkeling niet is gerelateerd aan glastuinbouw en binnen de maximale bouwhoogte op basis van de molenbiotoop blijft.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'.

Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

1. Regionaal woningbouwprogramma
2. Bestaande woningvoorraad
3. Wonen en zorg
4. Doorstroming
5. Arbeidsmigranten
6. Verblijfsgerechtigden
7. Woonlasten en betaalbaarheid
8. Flexibele tijdelijke woonvormen

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2015-2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

Toetsing van projecten

Alle in het Regionaal Woningbouwprogramma opgenomen projecten zijn getoetst op drie punten:

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);
- Urgentie (noodzaak voor prioriteit: verbetering door bijvoorbeeld herstructurering dan wel bedrijfssanering of woningen voor urgente doelgroepen);
- Woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in drie categorieën, te weten:

1. *Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)*
Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;
2. *Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)*
Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;
3. *Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)*
Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen het Regionale Woningbouwprogramma Rivierenland.

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (één woning) niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2. Voor wat betreft het programma scoort de ontwikkeling echter goed. Het plan geeft invulling aan de vraag naar woningen op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom. Het beoogde woningtype past binnen de omgeving van de planlocatie alsook binnen de vraag naar woningen vanuit de woningmarkt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1. Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 opgesteld. De visie is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De beide gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- *De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:* hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- *Passende woningvoorraad:* de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- *Voldoende betaalbare woningen:* er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- *Wonen, welzijn en zorg:* uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- *Kwaliteit van de woonomgeving:* Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties.

Planspecifiek

Voorliggend plan draagt bij aan een kwalitatieve uitbreiding van de woningvoorraad welke bijdraagt aan de kwaliteit en diversiteit van het woonmilieu binnen de bebouwde kom van woonkern Zuilichem.

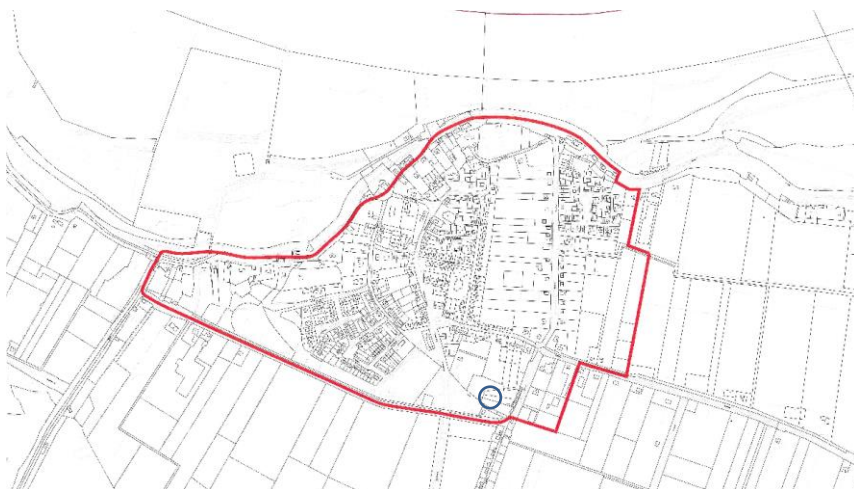
Conclusie

Het initiatief past binnen de woonvisie omdat het aansluit bij de in deze visie opgenomen ambities.

2.4.2. Beleidskader Incidentele Particuliere Woningbouw

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeente het (gewijzigde) beleidskader voor incidentele particuliere woningbouw (IPW) vastgesteld. Het doel van dit beleid is het verruimen van de mogelijkheden voor incidentele woningbouw door particulieren. Belangrijke voorwaarden die de gemeente stelt aan een IPW-aanvraag zijn: er wordt gebouwd voor eigen behoefte, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het bouwen vindt plaats binnen de vastgestelde bebouwingscontouren. Er kan maximaal één vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw worden gerealiseerd. Eén van de belangrijkste voorwaarden van het IPW-beleid is dat het initiatief binnen de bebouwingscontouren ligt. De bebouwingscontour betreft de bebouwde kom en de zoekzone 'wonen'.

Hieronder is de contour voor de kern Zuilichem opgenomen.



Bebouwingscontour Zuilichem. Onderhavige locatie blauw omcirkeld. Bron: gemeente Zaltbommel

Ook dient vooraf duidelijk te zijn wie de woning(en) gaat/gaan bewonen. Dit om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden voor de leegstand. Als het hier een particulier initiatief betreft, waarbij de aanvrager(s) zelf de woning(en) gaat/gaan bewonen, wordt ook aan deze voorwaarde voldaan.

Planspecifiek

Het initiatief valt binnen de contour van de kern Zuilichem zoals opgenomen in bovenstaand figuur. Het betreft een particulier initiatief, want de woning wordt door de initiatiefnemer zelf gebouwd.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader, omdat het de particuliere ontwikkeling van één vrijstaande woning voor eigen behoefte betreft. Verder is de planlocatie gesitueerd binnen de bebouwingscontour van Zuilichem en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

2.4.3. Groenbeleidsplan

Dit plan heeft alleen betrekking op openbaar toegankelijk groen binnen de bebouwde kom. Speerpunten zijn groenwaardes, groenfuncties, hoofd- en nevenstructuren, biodiversiteit en burgerparticipatie.

Planspecifiek

Het groenbeleidsplan heeft geen betrekking op dit initiatief, omdat het initiatief geen invloed heeft op openbaar toegankelijk groen.

Conclusie

De doelstellingen uit het Groenbeleidsplan zijn derhalve niet van toepassing op voorliggend initiatief.

2.4.4. Overig gemeentelijk beleid

De gemeente Zaltbommel beschikt verder over het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021 (vastgesteld op 20 april 2017), de Visie Externe Veiligheid (vastgesteld op 28 november 2013) en de Geurverordening (vastgesteld op 14 januari 2010, wijziging 13 september 2012) en beleid arbeidsmigranten. Indien van toepassing wordt op deze beleidskaders nader ingegaan in hoofdstuk 4: Haalbaarheid.

3. Ruimtelijke inpassing

3.1 Bestaande situatie

Karakteristiek kern

Het initiatief aan 't Boske bevindt zich aan de rand van de woonkern van Zuilichem; een dorp in het noorden van de gemeente Zaltbommel, direct ten zuiden van de Waal. Openheid, transparantie en een individueel bebouwingskarakter zijn kenmerkend voor het dorp. Grotendeels gesloten gevelwanden komen hier niet voor. De lage bebouwingsdichtheid draagt bij aan het open en groene karakter dat bepaald wordt door de veelal ruime tuinen en openbare groenvoorzieningen. Een groot deel van de woningen in Zuilichem is vrijstaand of in kleine eenheden geschakeld. De bebouwing staat wisselend geordend op de kavel waarbij variatie bestaat in oriëntatierichting en afstand tot de weg. Woningen bestaan veelal uit eenvoudige hoofdmassa's, afgedekt met een kap.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Zuilichem maar wordt omgeven door groen. Vanaf de Maas-Waal weg ten noorden van het plangebied loopt een doodlopend straatje ('t Boske) naar het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving wordt gekenmerkt door een fijnmazig raamwerk van grasveld/-land, houtwallen, kleine bosschages en sloten. Deze groene kwaliteit wordt bij de ontwikkeling van de woning gerespecteerd.



Zuilichem 1850 (links) en 2020 (rechts). Bron: Tootjidsreis.nl

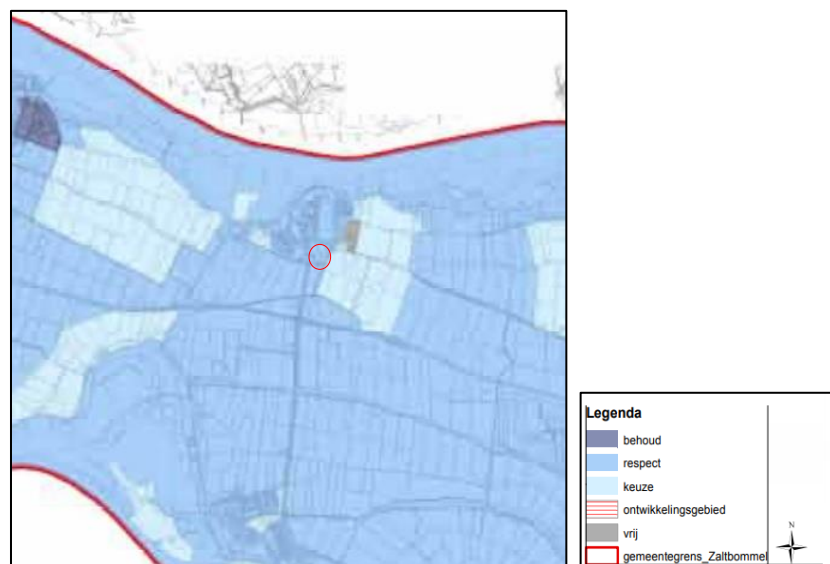
Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en ingericht als tuin ten behoeve van de woningen op nummer 8 en 10 van de Zijlstraat.



Ligging planlocatie. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Welstandsnota Zaltbommel 2013 en Actualisatie Welstandsnota en Reclamebeleid 2017

Op basis van de Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017 valt onderhavige planlocatie binnen een dorpskern en geldt zodoende het beleidsniveau 'respect'. Dit beleidsniveau is richtinggevend voor de te hanteren criteria. Dit niveau schrijft voor dat essentiële kenkerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken op het gebied stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen passen bij de omgeving. Het middel hiervoor is afstemmen op de omgeving door bouwmassa's binnen de uitersten van de omgeving te voegen en beeldbepalende elementen over te nemen.



Uitsnede beleidskaart welstandsnota. Bron: Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017

3.2 Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

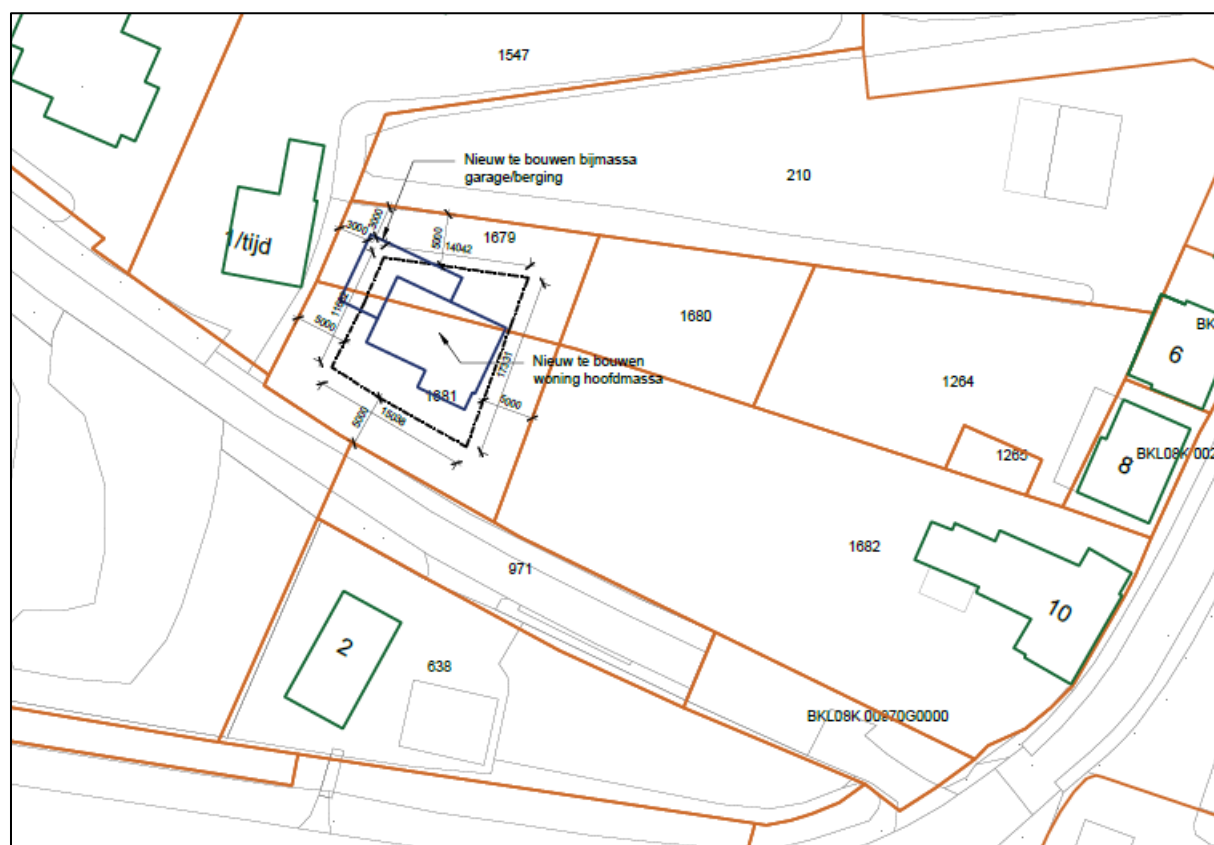
Het initiatief dient bij de verdere uitwerking aan de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden te voldoen.

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa</i> • Afstand van de voorgevel tot de as van de weg minstens [10] m • Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minstens [5] m • <i>Indien van toepassing maatwerk richtlijnen (bijvoorbeeld: oriëntatie, afstand tussen woningen ed.)</i> • De woning dient aan te sluiten bij de al gerealiseerde woningen 't Boske 1 en 3. • Er is variatie in positie en oriëntatie op de kavel. • De afstand met bestaande woningen minstens 10 meter. • Rekening te houden bij de situering van de nieuwe woning met de zichtlijnen naar de achterliggende en de omliggende groene ruimte ten opzichte van de eerder gebouwde woningen.
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> • Maximaal bebouwd oppervlak: 100 m² (exclusief eventuele garage) • Maximale goothoogte: 4 m • Maximale bouwhoogte: 9 m • De woning heeft een kap
Uitstraling	De woning mag niet geheel identiek zijn aan de bestaande woningen 't Boske 1 en 3. Wel dienen de woningen samen één ensemble te vormen. De woning moet niet te zichtbaar zijn vanaf de straat 't Boske. De woning moet qua materiaalgebruik óf aansluiten op het dorps karakter óf aansluiten op de ligging in het landschap (bijvoorbeeld door middel van het gebruik van een sedumdak en hout).
Overig	Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen.
Landschap	Rekening te houden bij de situering van de nieuwe woning met de zichtlijnen naar de achterliggende en de omliggende groene ruimte ten opzichte van de eerder gebouwde woningen. De bestaande groenstructuur zoveel mogelijk intact te laten. Hiermee dienen het besloten groene karakter en de aanwezige hoogstamfruitbomen behouden te blijven.
Parkeren	Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)

* Met dien verstande dat maximaal 50% van het gebied dat uiteindelijk in het bestemmingsplan wordt aangeduid met "bijgebouwen" mag worden bebouwd.

3.3 Plan (ontwerp)

Onderhavig plan omvat de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning. Ten behoeve van deze woning wordt een woonbestemming aangebracht op onderhavige percelen. Navolgende situatieschets toont de beoogde situering van de geplande woning.



Situatieschets geplande woning

4. Haalbaarheid

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

De gemeente Zaltbommel heeft op 7 juli 2011 eigen archeologiebeleid met een archeologische inventarisatie en bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen. Dit beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt).

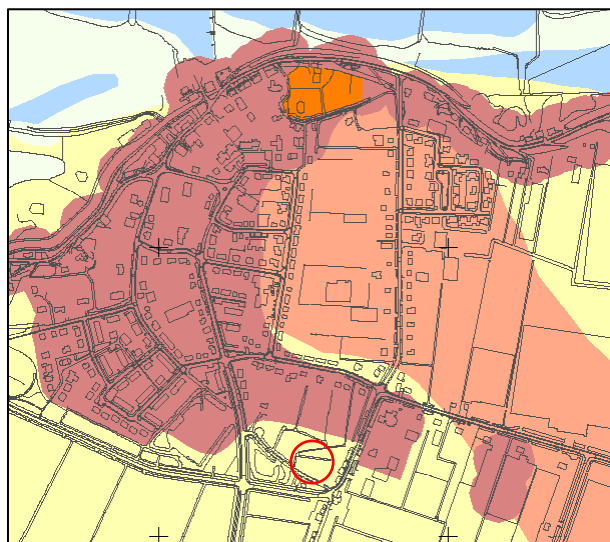
Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel		
Beleidskaart		
RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000		
legenda		
Beleidszones	Vrijstellingsgrens diepte	Vrijstellingsgrens oppervlakte
Waarde-archeologie 0	0 cm	0 m²
Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m²
Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m²
Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m²
Waarde-archeologie 4	150 cm	2500 m²
Waarde-archeologie 5	150 cm	5000 m²
Geen waarde-archeologie	geen voorschriften	geen voorschriften
Overig		
gemeente grens Zaltbommel		

Legenda beleidskaart archeologie. Bron: gemeente Zaltbommel

Het bovengenoemde beleid is vertaald in dit bestemmingsplan.

Toets beleidszones

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



Uitsnede beleidskaart archeologie. Bron: gemeente Zaltbommel

Op het plangebied is de volgende beleidszone van toepassing: Waarde-archeologie 3. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 centimeter en over een oppervlakte groter dan 2500 m². Dit is in het kader van de voorgenomen woning niet aan de orde. Archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

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

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan wel redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om archeologische resten handelt, is het wettelijk verplicht om dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed én bij de gemeente Zaltbommel (artikel 5.10 Erfgoedwet).

Opdrachtgever verplicht de betrokken aannemer(s) daarom om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de (graaf-)werkzaamheden.

Indien de vondst belangwekkend geacht wordt, dient de vondst ter beschikking gesteld te worden voor nader onderzoek (art. 5.10, lid 2 Erfgoedwet).

Op grond van de beleidskaart archeologie heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" gekregen. Indien in het plangebied werkzaamheden plaatsvinden met een grotere oppervlakte dan 2.500 m² en dieper dan 30 centimeter dient volgens deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4.1.2. Cultuurhistorie

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft

een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en dorpsgezichten als afzonderlijke elementen. Dat heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- De wetering Capreton;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Planspecifiek

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig

Conclusie

Hoofdstuk 3.2 beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten waarin onder meer staat hoe de cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie worden meegenomen in het plan. Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Milieu

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Planspecifiek

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele milieuhinderlijke functies, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van voorgenomen woning aan 't Boske. Het gaat om de volgende bedrijven:

Locatie	Bedrijvigheid	Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Afstand	Voldoet
Zijlweg 1	Kerk	2	30	140	Ja
Zijlweg 3	Garagebedrijf	2	30	80	Ja
Zijlweg 5	Inbouwcentrum/garagebedrijf	2	30	80	Ja
Molenstraat ong.	Begraafplaats	1	10	135	Ja
Mertstraat 4	Glastuinbouw	2	30	380	Ja
Uilkerweg 10a	Aan het buitengebied gerelateerd dienstverlenend bedrijf	2	30	190	Ja

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

4.2.4. Geluid verkeer

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofdingeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidsgevoelige terreinen (woonwagendstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de geluidszone van een weg of spoorweg. Daarom is ten behoeve van voorliggend plan door NIPA milieutechniek b.v. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 5 februari 2021 met rapportnummer N215188.002/LHO is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geprojecteerde woonbestemming binnen de wettelijke zone (akoestisch aandachtsgebied) van de Zijlstraat, de Kweldijk, de Maas-Waalweg en de Uikerweg. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woonbestemming bedraagt ten hoogste 42 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh als gevolg van het wegverkeer op de Maas-Waalweg. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een aanvraag om 'hogere waarde' is daarom niet aan de orde.

Ervan uitgaand dat wordt voldaan aan de minimale eis voor de geluidwering van 20 dB mag de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnen geluidsniveau in de geluidgevoelige vertrekken van 33 dB te voldoen. Gezien de berekende gecumuleerde belasting van 50 dB wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Conclusie

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

4.2.5 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn door Verhoeven Milieutechniek B.V. diverse (water)bodemonderzoeken uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. De rapportage van deze onderzoeken d.d. 26 februari 2021 met projectnummer B21.8093 (versie 01) is opgenomen als separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Uit de onderzoeken blijkt dat vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen nieuwbouw van een woning. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van de

Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen worden verlangd (PFAS). Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen realisatie van een woning aan 't Boske.

4.2.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Verder is in de Beleidsvisie externe veiligheid van gemeente Zaltbommel als ambitie opgenomen dat Bevi-activiteiten en daarmee vergelijkbare risicovolle activiteiten op de meeste bedrijventerreinen niet worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 12 juli 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.2.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5 (artikel 5,16) van de Wet milieubeheer (Wm).

Een bestemmingsplan mag ingevolge deze regelgeving vastgesteld worden indien er sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

1. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
2. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatiebepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toetsing

Het initiatief betreft de realisatie van één woning. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2.8 Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. dient te worden geschonken. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ook als de richtwaarden uit onderdeel D van het besluit niet worden overschreden moet het bevoegd gezag zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing is vormvrij, maar aan de inhoud worden wel eisen gesteld. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten. Er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Analyse Plan

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(-beoordelings)plichtig plan, dient te worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het plan om een woning te realiseren aan 't Boske te Zuilichem omvat een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in onderdeel D11.2 van bijlage II van het Besluit m.e.r. De ontwikkeling blijft echter onder in de bijlage opgenomen drempelwaarden. Derhalve dient in het kader van een vormvrije m.e.r.-beoordeling een m.e.r.-aanmeldnotitie te worden ingediend bij het bevoegd gezag. In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling is een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

Mer-aanmeldnotitie (conform bijlage III EEG-richtlijn)

Kenmerken van het project

Aan 't Boske ong. te Zuilichem – aan de achterzijde van de percelen Zijlstraat 8 en 10 – bevindt zich een tweetal percelen welke op dit moment als tuin zijn ingericht. De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken worden een aantal groenstructuren, een niet-aangesloten sloot en een schuurtje verwijderd.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Zuilichem maar wordt omgeven door groen. Vanaf de Maas-Waal weg ten noorden van het plangebied loopt een doodlopend straatje ('t Boske) naar het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving wordt gekenmerkt door een fijnmazig raamwerk van grasveld/-land, houtwallen, kleine bosschages en sloten. Deze groene kwaliteit wordt bij de ontwikkeling van de woning gerespecteerd.

Kenmerken van het potentiële effect

Onderhavig plan heeft geen significante negatieve gevolgen voor het milieu. Een nadere beschouwing en onderbouwing van relevante milieuhygienische-/omgevingsaspecten is opgenomen in hoofdstuk 4 van voorliggende plantoelichting.

Conclusie

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

4.3 Natuur

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Natura 2000-gebieden

Binnen de gemeente Zaltbommel liggen de Natura 2000-gebieden 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' en 'Uiterwaarden Waal'. Het natuurgebied Munnikenland en Loevestein dat onderdeel is van het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' ligt in het westen van de gemeente Zaltbommel. Het Natura 2000-gebied 'Kil van Hurwenen', dat deel uitmaakt van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' ligt in het oosten van de gemeente Zaltbommel en, voor het overgrote deel, op het grondgebied van de gemeente Maasdriel. Voor Natura 2000-gebieden kan sprake zijn van externe werking. Dat betekent dat ontwikkelingen buiten deze gebieden van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelen binnen de Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt.

Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermd diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

De oude Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Planspecifiek

In het kader van onderhavige planontwikkeling zijn eerder in de Quickscan Wet natuurbescherming, zoals opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan (d.d. 5 februari 2021 met kenmerk BE/2021/058/r), mogelijke strijdigheden met de natuurwetgeving opgespoord en bepaald of de aanvraag van een omgevingsvergunning of ontheffing noodzakelijk is.

Per onderdeel en wetgeving worden de resultaten en conclusie weergegeven:

- Soortenbescherming: De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt als leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming;
- Gebiedsbescherming: De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-

gebieden geen sprake. Om een negatief effect op dit natuurgebied uit te sluiten is geadviseerd een AERIUS berekening uit te voeren.

- Bescherming houtopstanden: Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming;
- Vervolgstappen Flora en Fauna: De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Door de Eerste Kamer heeft op 25 maart 2021 ingestemd met de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering, welke per 1 juli 2021 in werking is getreden. Als gevolg van het aangenomen wetsvoorstel van de Eerste Kamer omtrent stikstokaanpak worden bouwactiviteiten in de bouw-, aanleg- en sloopfase vrijgesteld van de natuurvergunningsplicht. De realisatie van de beoogde ontwikkeling zal na 1 juli 2021 plaatsvinden. Om deze reden is het niet nodig om de stikstofdepositie tijdens de bouwfase op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen.

Om een negatief effect op dit natuurgebied in de gebruiksfase uit te sluiten is een AERIUS berekening uitgevoerd. In de berekening is ten aanzien van het gebruik van de woning alleen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de woning, aangezien de woning gasloos wordt gebouwd. De verkeersaantrekkende is bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018. Volgens deze publicatie genereert een vrijstaande woning in de rest van de bebouwde gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per dag. In de berekening is rekening gehouden met 10 verkeersbewegingen per dag per woning.

Het verkeer is gemodelleerd totdat het opgaat in het heersend verkeersbeeld. Daarvoor is er in de berekening van uitgegaan dat al het verkeer in westelijke richting vertrekt op 't Boske om vervolgens in zuidelijke richting via de Maas Waalweg verder te gaan en ter hoogte van de N322 op te gaan in het heersende verkeersbeeld.

Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het gebruik van de nieuwe woning op de locatie aan 't Boske naast 1, te Zuilichem niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.4 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze

vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.

Planspecifiek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'onverdacht' gebied. Er zijn geen feitelijk aanwijzingen voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven in (en in de directe omgeving van) de projectlocatie. Het projectgebied kan als zodanig worden beschouwd als onverdacht op de aanwezigheid van CE. De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder extra maatregelen met betrekking tot explosieven worden uitgevoerd. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.



Uitsnede Explosievenkansenkaart Zaltbommel. Bron: Zaltbommel.nl

Conclusie

De initiatiefnemer heeft geen onderzoek laten uitvoeren omdat de planlocatie op basis van de Explosievenkansenkaart onverdacht is op niet gesprongen explosieven.

4.5 Water en riolering

4.5.1. Water

Algemeen

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in het/de bestemmingsplan/wijzigingsplan/ruimtelijke onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch

gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

Watercompensatie

Als gevolg van de bouw van de woning, het bijgebouw en de inrichting van de tuin zal de verharding op het perceel geen grotere oppervlakte krijgen dan 500 m². Gezien deze oppervlakte behoeft geen compensatie van verharding te worden aangelegd, omdat de toename onder de 500 m² vrijstellingsgrens valt. Dit betekent dat geen sprake is van een wateropgave.

Watergangen

Aan de hand van de legger van het Waterschap Rivierenland is nagegaan of er op de locatie watergangen aanwezig zijn. Het perceel waarop de nieuwe woning is voorzien, grenst aan een C-watergang. C-watergangen hebben geen beschermingszone. In verband met de te realiseren woning worden aan deze watergang geen werkzaamheden verricht.

Riolering

In 't Boske is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal aan dat gescheiden rioolstelsel worden aangesloten. Het afval- en hemelwater zal daarbij gescheiden worden aangeboden.

Digitale watertoets



Uitsnede legger waterschap (bron: www.wsrl.nl)

Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het automatisch gegenereerde wateradvies van het waterschap is opgenomen als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Leidingen

Planspecifiek

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch relevant zijn.

Conclusie

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

4.7 Klimaat

Bij de realisatie van de woning en de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met ruimtelijke (klimaat) adaptatie. Hiertoe wordt een gescheiden waterafvoersysteem gerealiseerd om overbelasting van het riool te voorkomen. Ook wordt met behoud van bestaand groen alsook de realisatie van nieuw groen wordt getracht bij te dragen aan het verminderen van hittestress.

4.8 Duurzaamheid

De voorgenomen woning zal gasloos worden uitgevoerd en waar mogelijk zal toepassing worden gegeven aan duurzame oplossingen, onder andere in het kader van energieverbruik. Hierbij kan worden gedacht aan de plaatsing van zonnepanelen, vloerverwarming en -verkoeling en het gebruik van aardwarmte en/of restwarmte.

5. Juridische planopzet

5.1 Vormgeving

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

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

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

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

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

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Het begrip bestaand is in een aantal regelingen opgenomen en verklaard in de begripsomschrijving. Bij de bepaling van de bestaande situatie kan worden teruggevallen op de (veld)inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals deze bij de gemeente bekend waren bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Specifiek voor de woonschepen, aanlegsteigers, recreatiewoningen en stacaravans zijn rapportages en/of inventarisaties beschikbaar.

Wijze van meten

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

5.2 Bestemmingen

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

Wonen

Het plangebied is volledig bestemd als “Wonen”. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming is door middel van een aanduiding het type woning aangegeven. Het betreft hier een vrijstaande woning. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Voor het hoofdgebouw van de woning is in de verbeelding een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen.

Buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht dit betreft bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen. Deze bouwwerken mogen, met uitzondering van erkers, alleen ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” worden gerealiseerd. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd. De gronden met de aanduiding “bijgebouwen” mogen met niet meer dan 50 worden bebouwd met een maximum van 100 m².

Naar aanleiding van overleg met omwonenden is een aantal regels opgenomen ten aanzien van het voorkomen van vergunningsvrij bouwen op delen van het perceel. Verder is een verplichting opgenomen om aan de noordzijde van het perceel beplanting wordt aangebracht. Tevens zijn naar aanleiding van het overleg regels opgenomen ten aanzien van de hoogte van het maaiveld.

Waarde Archeologie 3

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3” gekregen. Indien in het plangebied werkzaamheden plaatsvinden met een grotere oppervlakte dan 2.500 m² en dieper dan 30 centimeter dient volgens deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond.

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een

verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Zaltbommel met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Zaltbommel en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg.