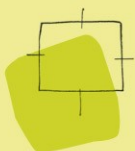


Ruimtelijke onderbouwing Zuilichem,
Nieuwstraat tussen 18 en 20



BügelHajema
Plek voor ideeën

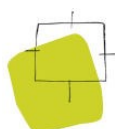
**Ruimtelijke onderbouwing Zuilichem,
Nieuwstraat tussen 18 en 20**

Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing

21 april 2017

Projectnummer 292.20.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Uitsnede met ligging van de locatie (Bron afbeelding: Google Maps)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Vigerende plannen	7
1.3	Plangrens	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	13
2.3	Waterschap	16
2.4	Regionaal beleid	17
2.5	Gemeentelijk beleid	18
3	Historie	23
3.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
3.1.1	Archeologie	23
3.1.2	Cultuurhistorie	24
4	Planbeschrijving	25
4.1	Huidige situatie	25
4.2	Toekomstige situatie	26
5	Milieuaspecten	29
5.1	Water	29
5.2	Bedrijven en milieuzonering	30
5.3	Bodem	31
5.4	Geluid	31
5.5	Externe veiligheid	33
5.6	Luchtkwaliteit	35
5.7	Flora en Fauna	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7	Ruimtelijke afweging	39

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel aan de Nieuwstraat tussen nummer 18 en 20 te Zuilichem, in de gemeente Zaltbommel. Momenteel is het perceel onbebouwd en in gebruik als grasveld en (hobbymatige) buxusteelt.

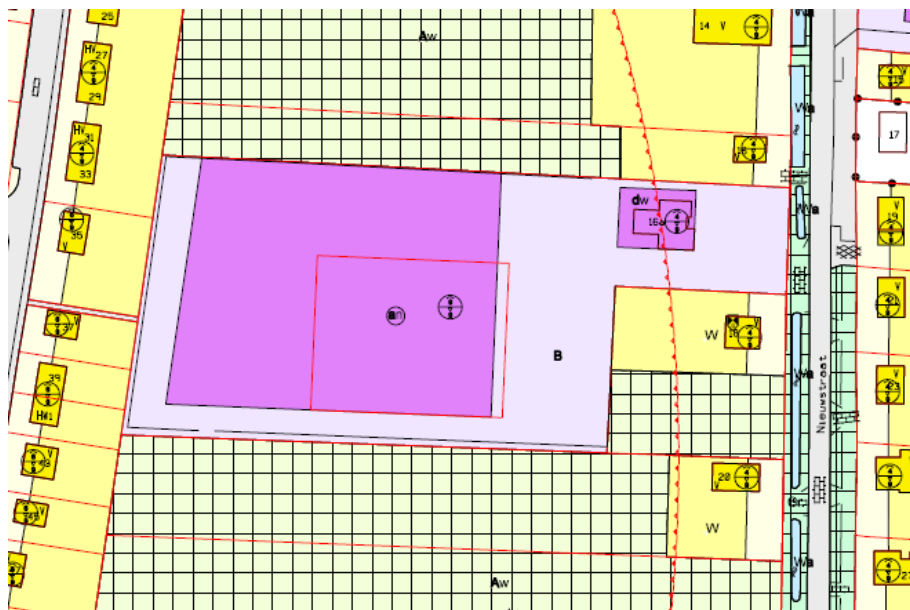
Initiatiefnemer is toekomstig eigenaar van de grond aan de Nieuwstraat tussen 18 en 20 te Zuilichem en wil zich hier graag vestigen. Hiervoor heeft de eigenaar het initiatief genomen om de woningbouwontwikkeling op deze locatie in gang te zetten.

Op basis van de voorwaarden die vermeld staan in 'De Richtlijnen Incidentele Particuliere Woningbouw Zuilichem, Nieuwstraat tussen 18 en 20, vastgesteld op 10-12-2015' kan medewerking worden verleend aan het voorliggende initiatief. De gemeente Zaltbommel staat in beginsel positief tegenover de bouw van de woning op de aangegeven locatie.

1.2

Vigerende plannen

Het perceel aan Nieuwstraat tussen 18 en 20 te Zuilichem valt binnen het bestemmingsplan 'Zuilichem' zoals vastgesteld door de gemeenteraad in mei 2010. Het plangebied heeft de bestemming 'Landelijk Groen', zonder bouw-mogelijkheden voor woningen. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologisch Waardevol Gebied' en de dubbelbestemming 'Molenbiotoop'. De voorliggende ontwikkeling, waarbij een vrijstaande woning wordt gebouwd, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Zuilichem', bron: Bestemmingsplan Zuilichem - Verbeelding

1.3

Plangrens

Het perceel aan de Nieuwstraat tussen nummer 18 en 20 te Zuilichem, ligt in de kern van Zuilichem. In het gebied bestaat veel open ruimte tussen de bebouwingslinten. Door de dichte bebouwing van de linten zijn de achterliggende open gebieden beperkt zichtbaar. Achter de planlocatie ligt een groot bedrijfsperceel waar voorheen een aannemingsbedrijf gevestigd was. De bestaande bebouwing op de Nieuwstraat bestaat uit vrijstaande woonhuizen op percelen met verschillende afmetingen. Op de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied (Bron afbeelding: Google Maps)

1.4

Leeswijzer

Dit hoofdstuk bevat de beschrijving van de aanleiding voor de nieuwbouw en het vigerend planologische regime. Hoofdstuk 2 beschrijft het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 3. De relevante milieu- en uitvoeringsaspecten (o.a. water, bodem, geluid, externe veiligheid) komen terug in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 6.

Beleidskader



2.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie

en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied). Het Barro doet geen uitspraken over zaken die in deze ruimtelijke onderbouwing worden geregeld.

Besluit ruimtelijke ordening

Bij besluit van 28 augustus 2012 is tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering dient te worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vind een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Beoordeling (kwalitatief/kwantitatief) of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Dit is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het voorliggende plan maakt de bouw van één woning mogelijk binnen de bestaande kern van Zuilichem. Hiermee is de woning, die in de lokale behoefte voorziet, passend binnen de SVIR. Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie

opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Om die reden hoeft de ladder bij de bouw van deze woning niet toegepast te worden voor het onderbouwen van de behoefte.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

2.2

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De provincie heeft haar visie op de omgeving vertaald in ‘Omgevingsvisie Gelderland’. Deze is vastgesteld op 9 juli 2014. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De bijbehorende regels zijn vastgesteld in de Omgevingsverordening op 24 september 2014.

Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water. Bovendien volgt uit de Omgevingsvisie een concrete vertaling van de visie voor vier grote opgaven in Gelderland:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en de Stedendriehoek);
- de Gelderse corridor (de spoor-, weg en waterverbinding tussen de Rotterdamse haven en het Ruhrgebied);
- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied;
- de krimp van de bevolking in de Achterhoek.

In de Omgevingsvisie Gelderland is de Gelderse ladder opgenomen. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. De Gelderse Ladder komt overeen met de eerder genoemde SER-ladder uit de voorgaande paragraaf. Consequenties met betrekking tot voorliggende ontwikkeling zijn dan ook hetzelfde.

Er zijn vanuit de omgevingsvisie geen tegenstrijdige belangen waarmee in de voorliggende ontwikkeling rekening moet worden gehouden. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de omgevingsvisie Gelderland.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze vervangt andere verordeningen, zoals de milieuverordening. De regels in de verordening vormen het sluitstuk om de Omgevingsvisie.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

Het plangebied ligt niet binnen relevante aanduidingen van de kaarten Windenergie, Landbouw, Glastuinbouw, Natuur, Landschap, Water en Milieu, Erfgoed en Luchtvaart.

Wonen

In de Omgevingsverordening is bepaald in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerend door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Op dit moment is regio Rivierenland, waar Zaltbommel onderdeel van uitmaakt, druk doende met het opstellen van de regionale Woonagenda. Belangrijk onderdeel hierin is het opstellen van een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 zijn er afspraken gemaakt tussen regio en provincie over de kwantitatieve opgave wonen voor de periode 2015-2024. Op 12 juli hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland deze afspraken formeel vastgesteld.

Toetsing

Op de planlocatie wordt de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Een nieuwe woning is op grond van de omgevingsverordening alleen toegestaan wanneer deze past binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het regionaal woningbouwprogramma van regio Rivierenland.

Kwalitatief Woningbouwprogramma regio Rivierenland

De gemeenten van regio Rivierenland hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en monitoren - actueel houden - van een regionaal woningbouwprogramma. Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Toetsing van projecten

Alle projecten die in het regionale woningbouwprogramma zijn opgenomen, zijn getoetst op drie punten:

I. Planstatus

Van alle projecten is de planstatus geïnventariseerd. Vanuit de provincie wordt mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden in harde bestemmingsplancapaciteit. Voorkomen moet worden dat plancapaciteit gebruikt wordt voor niet-kansrijke plannen of projecten die pas op zeer lange termijn ontwikkeld worden. Plannen met harde plancapaciteit worden 'groen' gemarkeerd. Plannen met zachte plancapaciteit zijn 'rood'.

II. Urgentie

Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals bij herstructurering en bedrijfssanering. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals voor senioren geschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project.

III. Woonmilieu, prijs en woningtype

In het WBO is aangegeven waar de belangrijkste tekorten en overschotten zijn. Het regionale woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst. Dit kan aanleiding zijn om een aantal projecten opnieuw te bezien en mogelijk meer af te stemmen op de actuele vraag. Projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het WBO waarbij maatwerk per gemeente en kern mogelijk is. Een groot deel van de projecten bedient immers een specifieke, lokale vraag.

Indeling projecten

Alle bekende projecten zijn op basis van de eerder genoemde drie punten getoetst en ingedeeld in drie categorieën.

1. Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Deels gaat het dan om projecten met woningen in de lagere huur- en kooprijscategorieën. Ook zorg gerelateerde woningen scoren hoog. Daarnaast lijkt de markt voor middeldure, en soms zelfs dure, koopwoningen weer aan te trekken. 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)

De projecten in categorie 2 zijn plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Zo kan het een kansrijk project zijn met als enige aandachtspunt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan ligt. Andere belemmeringen zijn omgevingsfactoren zoals milieubelemmeringen of een te verwachten weerstand vanuit de omgeving.

Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt tussen plannen in categorie 2A waarvan verwacht wordt dat de oplevering gepland is voor de middellange termijn (2020-2025) en plannen in categorie 2B met aandachtspunten of belemmeringen.

3. Risicovolle plannen en/of lange termijn (realisatie tien jaar of verder)

Een deel van deze plannen betreft een of meer fasen van een groter project. Ook zijn er projecten die nog niet aansluiten op de actuele marktomstandigheden of waar concrete knelpunten gesignaleerd zijn. Tot slot zijn het projecten die ooit een keer bedacht zijn, in de tijd dat er nog onbeperkt plannen gemaakt werden, maar waarvan nu ingeschat wordt dat deze niet meer tot ontwikkeling komen.

Regionale woningbouwprogramma

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen gezamenlijk het regionale woningbouwprogramma Rivierenland.

Toetsing

De voorliggende ontwikkeling is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 2. Op programma scoort de ontwikkeling goed. Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure zal het plan worden opgenomen in categorie 1.

Conclusie provinciaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de systematiek die gehanteerd wordt bij het regionale woningbouwprogramma, waar Gedeputeerde Staten op 12 juli 2016 mee heeft ingestemd.

2.3

W a t e r s c h a p

Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd waterad-

vies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijk verplichte watertoets.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem. In paragraaf 4.1 wordt nader op het aspect water ingegaan.

2.4

Regionaal beleid

Regionale woonagenda

De provincie Gelderland stelde in 2014 een nieuwe omgevingsvisie vast. Vanuit deze visie wil de provincie met de verschillende Gelderse regio's en gemeenten zogenaamde 'regionale woonagenda's' opstellen. Hierin komen de onderwerpen te staan die men in gezamenlijkheid oppakt en uitwerkt.

De programmering van de woningbouw vraagt immers om een (sub)regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt dit ook als voorwaarde om nieuwe bouwplannen uit te kunnen voeren. De regio Rivierenland bereidt momenteel eveneens de vaststelling van een regionale woonagenda voor. Hierin worden verschillende thema's uitgewerkt tot actiepunten, zijnde een 'agenda' voor de komende jaren. Thema's zijn onder andere een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, goede huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, verbetering van de bestaande woningvoorraad en zorg-gerelateerde woningen.

Regionale woningbouwprogramma

Momenteel wordt een regionaal woningbouwprogramma voorbereid. In het regionale woningbouwprogramma worden afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve nieuwbouwopgave. De provincie Gelderland verlangt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking een dergelijk regionaal woningbouwprogramma.

In opdracht van gemeenten, corporaties en de provincie is een regionaal woningbehoeftenonderzoek (WBO) voor Rivierenland uitgevoerd (april 2015). Het WBO is een van de informatiebronnen voor het regionale woningbouwpro-

gramma. Op basis van het WBO Rivierenland is er in de periode 2015-2024 een effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen in de gemeente Zaltbommel berekend tussen de 70 en 100 woningen per jaar.

In de gemeente Zaltbommel is deze effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen voor een deel al ingevuld door harde projecten (dit zijn projecten waar reeds een bestemmingsplan voor is opgesteld) en zachte plannen (dit zijn plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld).

In de planningslijst van de gemeente Zaltbommel is voor de periode 2015-2024 een post voor particuliere initiatieven opgenomen. Het plan aan de Nieuwstraat tussen 18 en 20 in Zuilichem is als particulier initiatief te beschouwen en valt zodoende onder deze post.

2.5

Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020

In het ontwikkelingsbeeld van de gemeente Zaltbommel zijn de belangrijkste verwachte projecten in een programma gezet. Hiermee beoogt de gemeente alle (grote) ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 in beeld te brengen, waardoor het mogelijk is samenhang in de verschillende ontwikkelingen te brengen.

Welstandsnota Zaltbommel

Op 21 maart 2013 heeft de gemeente Zaltbommel de welstandsnota vastgesteld. Met het welstandsbeleid wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit en de schoonheid en aantrekkelijkheid van de bebouwing behouden en waar nodig versterken. Een andere belangrijke reden voor het formuleren van welstandsbeleid is de wens van het gemeentebestuur om de welstandstoets meer open, controleerbaar en klantgericht te maken. Zonder welstandsbeleid is vooraf niet duidelijk waaraan getoetst wordt. In de welstandsnota worden voornamelijk criteria gegeven ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen, objecten en gebieden. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Zaltbommel. Per deelgebied wordt een gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria gegeven.

Objectgerichte criteria zijn gegeven ten aanzien van monumenten, boerderijen en dijkhuisen en bebouwing die veel voorkomt in het buitengebied.

Objectgerichte welstandscriteria zijn genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. Een uitwerking van een object bestaat uit een objectbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'dorpskernen' zoals omschreven in de welstandsnota. Voor dit gebied zijn naast de algemene welstandscriteria,

de criteria voor het beleidsniveau 'RESPECT' van toepassing. Het uitgangspunt is dat essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd. Bij de ontwikkeling van het plan dient rekening te worden gehouden met genoemde criteria. Daarnaast dient het plan te worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Kwalitatief woningbouwprogramma gemeente Zaltbommel (KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel)

Het KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel is opgedeeld in een programma voor de kleine kernen van de gemeente Zaltbommel en een programma voor de stad Zaltbommel.

In het 'kwalitatief Woningbouw programma kleine kernen Zaltbommel' zijn voor Zuilichem 110 woningen ingepland. Het 'Woningmarktonderzoek Bommerwaard' van 3 december 2009 laat zien dat er in Zuilichem in periode 2010-2019 behoefte is aan 90 nieuwe woningen. Circa 40% van de woningen dient gerealiseerd te worden in de categorie sociale koop en /of sociale huur. Er zijn in de planning voor Zuilichem voldoende woningen opgenomen om zowel kwalitatief als kwantitatief aan de behoefte te voldoen.

Het voorliggend plan maakt één woning mogelijk. De initiatiefnemer van deze ruimtelijke onderbouwing gaat zelf in de woning wonen. Hiermee voldoet deze woning aan de marktvraag van wonen, aangezien na realisatie van de woning deze ook gelijk bewoond gaat worden. Het voorliggende initiatief is passend binnen de woningbouwbehoefte van Zuilichem en de gemeente Zaltbommel.

IPW-beleid 2012

Het doel van de nota "IPW-beleid 2012" is om incidentele woningbouw voor particulieren mogelijk te maken met een zo efficiënt en uniform mogelijk werkproces. Tevens wordt er door dit beleid gehoor gegeven aan de wens van de rijksoverheid voor "toename van het particuliere opdrachtgeverschap". Ten slotte levert het een bijdrage aan de woningbehoefte van Zaltbommel.

Niet alle particuliere woningbouw aanvragen vallen onder het IPW-beleid. Er zijn een aantal uitgangspunten waar een verzoek aan moet voldoen. Hierna zijn deze uitgangspunten uiteen gezet.

UITGANGSPUNT	NADERE OMSCHRIJVING
Algemeen	
10 jaar regeling	De aanvrager mag de afgelopen 10 jaar geen omgevingsvergunning hebben verkregen op grond van het IPW-beleid 2012. Tevens mag de aanvrager de afgelopen 5 jaar geen bouwvergunning of onherroepelijk bestemmingsplan hebben verkregen op grond van de voorgaande beleidsregels voor incidentele particuliere woningbouw.
Particulier	De aanvrager dient een particulier te zijn. Het is voor een ontwikkelaar, bouwbedrijf etc. niet mogelijk een aanvraag in te dienen. De exploitatieovereenkomst dient uiteindelijk ook met de particulier gesloten te worden.
Eigenaar of toekomstig eigenaar	Het perceel waar de gewenste ontwikkeling op gericht is dient in eigendom te zijn van de aanvrager. De aanvrager wordt ook gevraagd om een uittreksel van de kadastrale kaart met het aanvraagformulier mee te sturen. Wanneer het perceel (nog) niet in eigendom is, is het ook mogelijk een voorlopige koopovereenkomst te sluiten met de eigenaar van het perceel. Hierin kan dan bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde worden opgenomen waarin staat dat de overeenkomst komt te vervallen wanneer geen omgevingsvergunning wordt verkregen.
Bouwen voor behoefte	Vooraf dient duidelijk te zijn wie de woning(en) gaan bewonen. Dit om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden voor de leegstand.
Ligging binnen de bebouwingscontouren	Het plangebied voor het initiatief dient binnen de bebouwingscontouren te liggen. De bebouwingscontour betreft de bebouwde kom en de zoekzone wonen zoals deze zijn vastgesteld door de provincie (in bijlage II zijn deze contouren op een luchtfoto weergegeven).
Geen bedrijfs- of dienstwoning	Verzoeken voor een bedrijfs- of dienstwoning vallen buiten het beleid.
Ruimtelijk	
Eén vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw.	Het beleid is alleen van toepassing voor de realisering van één vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw. Nieuwbouw is niet noodzakelijk. Het is ook mogelijk een bestaand pand te verbouwen.
Parkeren	Een verzoek moet per woning kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen in principe niet achter elkaar gelegen zijn). Een perceel dient dus groot genoeg te zijn om naast de woning ook parkeervoorzieningen te kunnen realiseren.
Ontsluiting op openbare weg	De nieuwe woning(en) dient/dienen een goede en rechtstreekse ontsluiting te kunnen krijgen op de openbare weg.
Uitvoerbaarheid	
Economische uitvoerbaarheid	De aanvrager dient te verklaren de kosten die voortvloeien uit de aanvraag te voldoen en de kosten die voortvloeien uit planschade voor eigen rekening te nemen.

Het voorliggende plan voldoet aan de bovengenoemde uitgangspunten om in aanmerking te komen voor incidentele particuliere woningbouw.

Initiatiefnemer heeft de afgelopen 10 jaar nog geen verzoek tot omgevingsvergunning ingediend op grond van het IPW-beleid 2012. De aanvrager is tevens toekomstig bewoner van de nieuw te realiseren woning. De initiatiefnemer heeft het perceel al in eigendom. Door familie van de aanvrager is in 2007 al een IPW-verzoek ingediend. Vanwege omstandigheden is hier echter geen gebruik van gemaakt en is deze ingetrokken door het college.

Op de onderstaande afbeelding is het perceel te zien binnen de gestelde bebouwingscontour. De bouw van de woning zal dienen voor particuliere aanvrager, het betreft geen bedrijfs- of dienstwoning.



Uitsnede kaart Zuilichem contour IPW (roze contour bebouwde kom)

Aan de ruimtelijke randvoorwaarden wordt eveneens voldaan. De bouw betreft de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Er worden ten behoeve van de woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien (dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen in principe niet achter elkaar gelegen zijn). De ontsluiting vindt direct plaats op de Nieuwstraat, een openbare verharde weg. Ook is het plan economisch uitvoerbaar, initiatiefnemer neemt alle kosten voortvloeiende uit de aanvraag voor eigen rekening.

Historie 3

3.1

Archeologie en cultuurhistorie

In de onderstaande paragraaf wordt de relevante archeologie en overige cultuurhistorie behandeld.

3.1.1

Archeologie

De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn.

Onderzoek en conclusie

Vanuit het geldende bestemmingsplan heeft het voorliggende perceel de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Indien er bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte die groter is dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, zal er een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Bij de bepaling van het oppervlak worden ook de grondwerkzaamheden ten behoeve van bijgebouwen en voor kabels en leidingen betrokken.

Ten behoeve van de voorgenomen nieuw te bouwen woning binnen het plangebied is een archeologisch verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd door Econsultancy. Tijdens het karterend booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het verkennend en karterend booronderzoek adviseert Econsultancy op geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren en het terrein vrij te geven.

Selectiebesluit gemeente Zaltbommel

De gemeente Zaltbommel is als bevoegd gezag gevraagd om het rapport te beoordelen en een selectiebesluit op te stellen. De gemeente neemt op 28 april 2016 een selectie besluit en geeft aan te kunnen instemmen met de conceptrapportage en geeft het terrein vrij.

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 het archeologisch vooronderzoek en kan hiermee instemmen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform 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.

3.1.2

Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke ingrepen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Tot de overige cultuurhistorische waarden worden gerekend:

de historisch-geografische waarden (cultuurlandschap, structuren/lijnen en bijzondere punten);

- de historisch-stedenbouwkundige waarden (stedenbouwkundige opbouw en identiteit);
- de architectuurhistorische waarden (waardevolle kenmerken van gebouwen).

Onderzoek en conclusie

Ten aanzien van het perceel zijn de volgende cultuurhistorische waarden van belang:

- de woning op Nieuwstraat 18 is aangewezen als gemeentelijk monument. Om dit gebouw voldoende te respecteren dient de nieuwe woning in hoofdvorm en architectuur terughoudend te zijn. Door de woning met een zadeldak haaks op de weg te oriënteren, zal de woning makkelijker opgaan in het lint.
- Het perceel ligt gedeeltelijk binnen de molenbiotoop van de molen aan de Molenstraat. De woning zal echter worden gebouwd buiten de molenbiotoop.
- De Nieuwstraat betreft een oude dorpskade. Om het karakter van deze dorpskade zo min mogelijk te verstoren, dient de breedte van de toerit (dam) tot de woning zo minimaal mogelijk te blijven. Wanneer met bovenstaande uitgangspunten rekening wordt gehouden, vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

Planbeschrijving

4

4.1

Huidige situatie

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het perceel aan de Nieuwstraat tussen 18 en 20 te Zuilichem. Het perceel ligt ten zuiden van het voorgenomde adres en binnen de kern van Zuilichem. De grond is momenteel in gebruik als grasveld en bestemd met de volgende functies:

- Landelijk groen;
- de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied en
- de dubbelbestemming Molenbiotoop.



Locatie van de beoogde ontwikkeling (Bron afbeelding: Google Maps)

Landschappelijke context

Zuilichem is een dorp dat vroeger is opgebouwd langs de Waaldijk. De oorspronkelijke bebouwings- en wegenstructuur is deels nog te herkennen. Nieuwe uitbreidingen bestaan uit enkele straten tussen de oude bebouwingslinten, de Nieuwstraat, de Burgemeester Hobolaan, de Molenstraat en twee wijken aan de rand van de kern. De uitbreidingen bestaan uit eenvormige rijtjeswoningen en nieuwe meer gevarieerde woningen. De uitbreidingen worden gekenmerkt door een groen karakter, ruime tuinen en openbare grasvelden. Zuilichem staat bekend om zijn open structuur waarin bebouwing wordt afgewisseld met weilanden en ander agrarisch gebruik.

De bebouwingsdichtheid van Zuilichem is niet erg hoog. Hierdoor heeft het dorp een groen karakter dat bepaald wordt door de ruime tuinen en openbare groenvoorzieningen. Zuilichem heeft relatief veel koopwoningen. Het plangebied is aangewezen als ontwikkelingslocatie (zie toelichting bij het bestem-

mingsplan Zuilichem). De behoefte spitst zich toe op (half) vrijstaande koopwoningen met het accent op de lagere prijsklassen.

Analyse plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van Zuilichem. In dit gebied bestaat nog veel open ruimte tussen de bebouwingslinten. Het gebied is hoofdzakelijk ingericht met de bestemmingen Woondoeleinden en Landelijk groen. De bestaande bebouwing bestaat uit uitsluitend vrijstaande woonhuizen op percelen van verschillende afmetingen. Opvallend is dat de nokrichting van woningen aan de oostzijde van de Nieuwstraat overwegend parallel aan de straat is en bij de woningen aan de westzijde van de Nieuwstraat overwegend haaks op de weg is. Het is wenselijk om bij de ontwikkeling rekening te houden met deze wijze van bebouwing. Ook is het van belang rekening te houden met:

- eventuele invloed van het achtergelegen bedrijf;
- de archeologische waarden van het gebied;
- het behoud, beheer en herstel van de aanwezige molen als werktuig en als waardevol landschapselement alsmede voor het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen en
- de monumentenstatus van de woning op Nieuwstraat nummer 18.



Impressie van het te ontwikkelen bouwperceel

4.2

Toekomstige situatie

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

De nieuwe bebouwing dient zich haaks op de weg te vestigen. Hierbij dient de afstand van de voorgevelrooilijn tot de rijbaan van de Nieuwstraat minimaal 12.5 meter te bedragen. Dit is een vergelijkbare afstand met de overige bebouwing aan de Nieuwstraat. De bebouwing dient op een minimale afstand van 10 meter ten opzichte van de naastgelegen panden te staan en minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelgrenzen.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de monumentenstatus van de bestaande woning op Nieuwstraat 18. Hiervoor zal de nieuwe woning in hoofdvorm en architectuur terughoudend moeten zijn. Ook moet de woning

landschappelijk inpasbaar zijn. Denk hierbij aan: de kapvorm, kleur en materiaalgebruik van de woning en de wijze van opzet en detaillering.

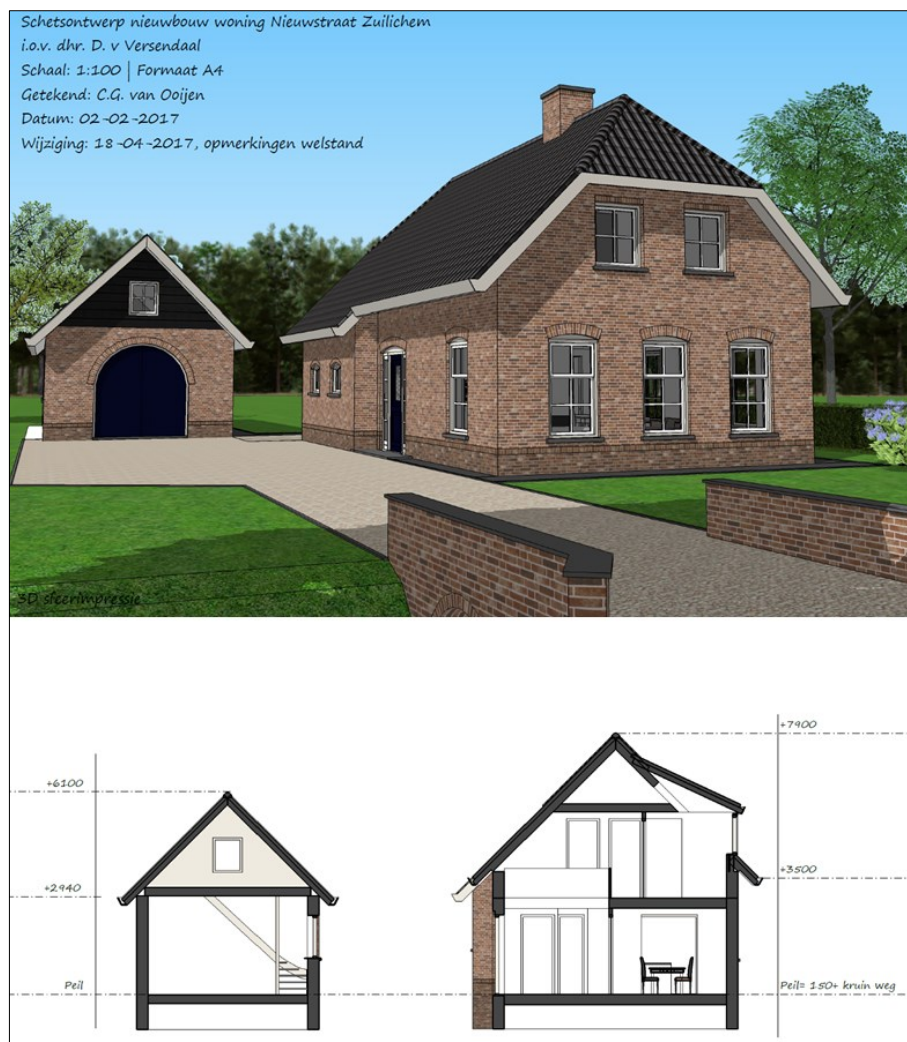
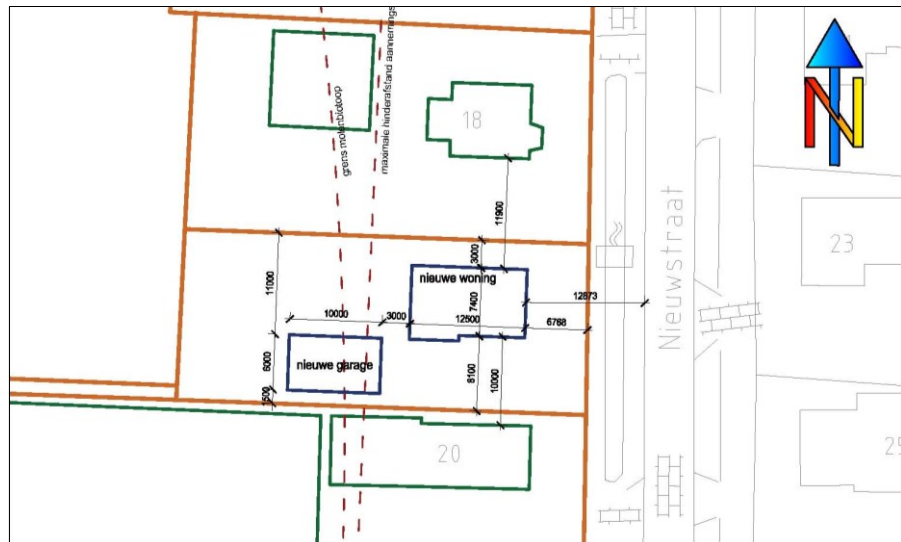


Ligging van de nieuwe woning

De bouw van de woning dient te passen binnen de stedenbouwkundige richtlijnen zoals opgenomen in onderstaande richtlijnen en concept verbeelding.

	RICHTLIJNEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa</i> • Zie concept verbeelding • Afstand van de voorgevel tot de rijbaan gelijk aan de naastgelegen woningen: 12,5 meter • Afstand tot de aangrenzende woningen: minimaal 10 meter • Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimaal 3 meter <i>Bijmassa</i> • Zie concept verbeelding • Plaatsing bij voorkeur vrijstaand • Tenminste 10 meter achter de voorgevel van de woning
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa</i> • Maximaal bebouwd oppervlak: 100 m² • Maximale goothoogte: 3,5 meter • Maximale bouwhoogte: 8 meter <i>Bijmassa</i> • Maximaal bebouwd oppervlak: 100 m² * • Maximale goothoogte: 3 meter • Maximale bouwhoogte: 6 meter
Uitstraling	<i>Bijv. mogelijke voorwaarden omtrent:</i> • Kapvorm: zadeldak, toevoeging van een wolfseind is mogelijk (geen schildeind / -dak of andere kapvormen) • Kaprichting: haaks op de weg • Eenvoudige qua opzet en detaillering • Kleur en materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving
Overig	• Eventuele afscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van groenvoorzieningen • Bij de positionering van de inrit naar de woning dient rekening gehouden te worden met de bestaande laanbomen langs de Nieuwstraat
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.



Schetsontwerp nieuwbouw woning Nieuwstraat Zuilichem, bron:
C.G. van Ooijen

M i l i e u a s p e c t e n

5

5.1

Water

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Voor de voorliggende ontwikkeling is daarom een digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) uitgevoerd. De uitgevoerde watertoets is opgenomen als bijlage.

Beleid van Waterschap Rivierenland

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. De missie van het programma is "Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem". Met het programma blijft het waterschap op koers om de lange termijn doelen te bereiken voor waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het programma betreft het waterbeheer in het hele rivierengebied.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de provinciale Waterverordening Waterschap Rivierenland. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Volgens het waterschap dient hemelwater van het verhard oppervlak volledig gescheiden te worden afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een duurzaam gescheiden rioleringsstelsel.

C-watergangen

Ten oosten van het plangebied langs de Nieuwstraat ligt een C-watergang. Watergangen met een C-status hebben enkel een waterbergende functie. Het actief dempen van C-wateren is niet toegestaan. Een demping van C-Water dient dan ook volledig gecompenseerd te worden. Het plan is echter gelegen buiten de C-watergang en tast de C-watergang niet aan.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde. De watergangen rondom het perceel worden niet aangetast. Ook moet hemelwater van het verhard oppervlak volledig gescheiden worden afgevoerd. Het rioleringsstelsel dient duurzaam en gescheiden te zijn.

5.2

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Situatie en conclusie

In het onderhavige geval betekent dit dat moet worden beoordeeld of de nieuwbouw hinder ondervindt van de bestaande bedrijvigheid en andersom of de bestaande bedrijvigheid niet in zijn rechten wordt beperkt als gevolg van de nieuwe woning.

Uit het huidige bestemmingsplan blijkt dat achter het perceel een groot bedrijfsperceel is gelegen dat is bestemd als aannemersbedrijf. Op grond van de VNG Publicatie geldt voor dit bedrijf dat een afstand van 50 meter tot aan de dichtstbijzijnde woning in acht moet worden genomen ten behoeve van het aspect geluid. De afstand tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de woning is kleiner dan 50 meter. Er is daarom nader geluidsonderzoek uitgevoerd. Hier wordt in paragraaf 5.4 nader op ingegaan.

5.3

Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn;
- er nagenoeg voortdurend mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderzoek

De onderhavige ontwikkeling maakt nieuwbouw van een vrijstaande woning mogelijk. Tevens is de locatie verdacht op de aanwezigheid van een gedempte sloot en van bestrijdingsmiddelen in de bovenste 30 centimeter (OCB). Daarom is voor het onderhavig plan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de vastgestelde bodemkwaliteit voor de nieuwbouw.

De boven- en ondergrond bevatten geen verontreinigingen. In het grondwater is weliswaar een licht verhoogde concentratie barium aangetoond, maar deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan een regionaal verhoogde achtergrondconcentratie in het grondwater. Gelet op het regionale karakter van de lichte verontreiniging van het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie worden beschouwd als 'onverdacht'.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek (zie bijlage) blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is te achten voor de beoogde functie (wonen). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.4

Geluid

Wegen

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een woning. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wgh dient plaats te vinden.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

Onderzoek en conclusie

De bouw van de woning ligt aan een 30 km per uur-weg. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek ook niet vereist. De functie van de weg (erftoegangsweg), de vormgeving en het gebruik van de weg (lage intensiteit) zijn zodanig dat geen sprake zal zijn van een zodanige geluidbelasting dat geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woning dient op dezelfde afstand van de weg te worden gerealiseerd als de naastgelegen woningen aan Nieuwstraat 18 en 20. Het aspect geluid levert als zodanig geen belemmeringen op voor de voorliggende ontwikkeling.

Inrichtingen

Door De Roever Omgevingsadvies is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de woning ten gevolge van het achterliggende aannemersbedrijf. Op grond van de resultaten uit het akoestisch onderzoek kan medewerking worden verleend aan de realisatie van de nieuw te bouwen woning. Uit de berekening volgt dat de standaard $L_{Ar,LT}$ -grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit in de dagperiode met 3 dB(A) wordt overschreden en in de avondperiode met 2 dB(A). De overschrijding in de dagperiode kan in principe met een geluidscherm van 2,2 meter hoogte worden weggenomen. Om de overschrijding van 2 dB(A) in de avondperiode weg te nemen zou een geluidscherm van 5 meter hoogte moeten worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer heeft aangegeven liever een groene haag te realiseren dan een scherm van 2,2 en/of 5 meter hoogte. Dit omdat bij de naastgelegen woning (Nieuwstraat 18) vergelijkbare geluidniveaus optreden en daar ook geen geluidscherm aanwezig is.

Een geluidscherm van 5 meter achten wij in de omgeving niet realistisch en wenselijk. Wat betreft het scherm van 2,2 meter hoogte kan worden opgemerkt dat een reductie van 3 dB(A) op het $L_{Ar,LT}$ -niveau nauwelijks of een beperkt merkbaar verschil zal geven in de geluidbeleving. Daarbij gaat het in de onderhavige situatie om slechts één woning. Uitgaande van de berekende geluidbelasting en de minimale bouweisen uit het Bouwbesluit, zal de binnenwaarde van 35 dB(A) in de woning niet worden overschreden.

Het Activiteitenbesluit geeft de mogelijkheid om aan een bedrijf met een maatwerkbesluit ruimere geluidnormen te stellen. Bij melding van een nieuw bedrijf op de locatie Nieuwstraat 16a zal daarmee dan ook rekening worden gehouden. Zonder scherm zal redelijkerwijs wel aan de L_{Amax} -grenswaarde uit het Activiteitenbesluit kunnen worden voldaan.

5.5

Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inrichting met gevaarlijke stoffen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

Op 13-02-2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in het Bevi doorgevoerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Groepsrisico

Het Groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een Fn-curve en vergeleken met de oriëntatiewaarde.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en/of het water

Transport van gevaarlijke stoffen voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid tevens worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (over spoor, weg en/of water) of van relevante buisleidingen. De toetsingskaders hiervoor zijn het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Onderzoek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Dit betreft een (beperkt) kwetsbaar object. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is voor het plangebied 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
- 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 17 mei 2016 aangegeven dat in dit geval sprake is van een situatie waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

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.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

De bovengenoemde tekst is tevens akkoord bevonden door de VRGZ. Daarmee wordt voldaan aan de verplichting uit het Besluit externe veiligheid transportroutes om de veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen.

5.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \text{ Rg/m}^3$, NO^2 of PM^{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Conclusie

Het voorgestelde bouwplan kan gezien worden als een 'nibm' project. Daarom hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

5.7

Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de Flora- en fauna wet. De aanwezigheid van beschermde soorten vanuit de Flora- en fauna wet dient te worden uitgesloten via het uitvoeren van een Flora- en fauna quickscan. Gezien het huidige karakter van het perceel: grasland en de ligging tegen de bebouwde kom (woningen en tuinen), kan de kans op beschermde soorten klein worden geacht en kan, indien goed onderbouwd, deze achterwege worden gelaten. Indien de ontwikkeling ook ingrepen in de aanliggende sloten inhoudt, wordt het uitvoeren van een Flora en Fauna quickscan wel geadviseerd omdat de aanwezigheid van beschermde soorten in wateren relatief groter is. Bij alle werkzaamheden dient sowieso rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten en

dieren wat betekent dat zij en hun leefgebieden niet opzettelijk verstoord mogen worden.

Hierbij dient te worden uitgegaan van de gemeentelijke Flora en Fauna Gedragscode Maasdriel en Zaltbommel (2013).

Tevens dient rekening te worden gehouden met voor de natuur beschermde gebieden, zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natura2000-gebieden. Dergelijke gebieden bevinden zich echter niet in de nabijheid van het plangebied. De voorgestane ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op deze gebieden. Een flora- en faunaonderzoek hoeft volgens de gemeente niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. Tijdens de werkzaamheden dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten van de ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Conform art 6.12 1e lid Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform art 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen.

Planschaderisicoanalyse

Na het inwerkingtreding van het nog op te stellen bestemmingsplan Nieuwstraat 18a Zuilichem voor het mogelijk maken van de bouw van een woning, ontstaat voor omwonenden de mogelijkheid om conform de Wro, claims in te dienen voor het toekennen van planschade. Ten behoeve van de anterieure overeenkomst is binnen het kader van het op te stellen bestemmingsplan Nieuwstraat 18a Zuilichem een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit deze analyse is gebleken dat het project niet leidt tot een planologische verslechtering, rekening houdend met gebruiksgerelateerde aspecten.

Ruimtelijke afweging



In de voorgaande hoofdstukken zijn het relevante beleid en de uitvoeringsaspecten van het plan beschreven. Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, water, externe veiligheid, bodem, archeologie en ecologie) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken.

Daarnaast sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op het beleid van de verschillende overheden. De nieuwe ontwikkeling voldoet aan de gestelde randvoorwaarden binnen dit beleid.

Daarom kan worden gesteld dat het plan past binnen het toekomstige beleid ten aanzien van het gebied.

Met deze ruimtelijke onderbouwing kan middels artikel 2.12 lid 1 onder a, 3° Wabo een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor de bouw van de woning op het perceel Nieuwstraat tussen 18 en 20 te Zuilichem.