

Gemeente Zaltbommel Kern Poederoijen

Bestemmingsplan Poederoijen, Oostvleugel II



Gemeente Zaltbommel

Kern Poederoijen

Bestemmingsplan 'Poederoijen, Oostvleugel II'

Rapportnummer:	211X02433.043928_1_4
Datum:	juli 2009
Contactpersoon gemeente Zaltbommel:	de heer W. Bos en mevrouw L. Breeve
Projectteam BRO:	Steven Hommersom Robert van der Bruggen Rieneke van den Hurk Natasja de Vroom
Concept:	juli 2008 september 2008
Voorontwerp:	27 februari 2009
Ontwerp:	6 april 2009 (concept) 26 mei 2009 (definitief)
Vaststelling:	9 juli 2009
Trefwoorden:	Gemeente Zaltbommel, bestemmingsplan, Poederoijen, Oostvleugel II
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van Oostvleugel II in de kern Poederoijen.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende plannen	3
1.4 Leeswijzer	3

DEEL A - VISIE

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Stedenbouwkundig concept	7
2.3 Verkavelingstructuur	8
2.4 Verkeer en parkeren	10

3. JURIDISCHE VISIE	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Bestemmingsregeling	14
3.3 Beschrijving per bestemming	16
3.3.1 Groen	16
3.3.2 Water	16
3.3.3 Wonen	16
3.3.4 Woongebied	18

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Rijksbeleid	23
4.3 Provinciaal beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid	27

5. MILIEU- EN WAARDENTOETS	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Bedrijven en milieuzonering	37
5.3 Geluid	39
5.4 Luchtkwaliteit	40
5.5 Externe veiligheid	42
5.6 Bodemkwaliteit	43
5.7 Waterhuishouding	43
5.8 Natuur	47
5.9 Archeologie	49
 6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 51
 7. INSPRAAK EN OVERLEG	 53
7.1 Inspraak	53
7.2 Overleg	53

BIJLAGE

Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets

SEPARATE BIJLAGEN

- Akoestisch onderzoek
- Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006
- Verkennend (water)bodemonderzoek Maasdijk 34 te Poederoijen, Verhoeven Milieutechniek BV, Zaltbommel, 9 april 2008.
- Aanvullend en nader (water)bodemonderzoek Maasdijk 34 te Poederoijen, Verhoeven Milieutechniek BV, Zaltbommel, 20 juni 2008.
- Volledig natuuronderzoek Oostvleugel II Poederoijen, gemeente Zaltbommel, BRO, 16 juni 2009.
- Inventariserend Veldonderzoek (verkennend en karterend booronderzoek), ADC ArcheoProjecten, Amersfoort, augustus 2008.
- Inspraakverslag.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordoostzijde van de kern Poederoijen wordt het woongebied Oostvleugel II ontwikkeld. Inmiddels is voor dit woongebied een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat voorziet in 61 woningen en de omzetting van twee bedrijfsbestemmingen in twee woonbestemmingen.

Om de nieuwbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Poederoijen, direct ten oosten van de woonwijk Oostvleugel I. Het plangebied is circa 3,5 hectare groot. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven op de plankaart.

1.3 Geldende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan betekent een (gedeeltelijke) herziening van de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
• Bestemmingsplan Buitengebied	05-04-1979	02-07-1980
• Bestemmingsplan Buitengebied	11-12-1995	07-1996 (deels goedkeuring onthouden)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een plankaart (verbeelding) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de regels voor de op de plankaart (verbeelding) vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart (verbeelding) vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toe-

lichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A – Visie

Deel A geeft de visie op het gebied weer en vormt de kern van de toelichting. In dit deel wordt de ruimtelijk-functionele en juridische vormgeving in woord en beeld beschreven. Anders gezegd, in deel A wordt antwoord gegeven op de vraag 'wat gaat er gebeuren in het plangebied' (hoofdstuk 2. Ruimtelijke en functionele visie) en 'hoe gaat dat gebeuren' (hoofdstuk 3. Juridische visie).

Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en plankaart hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel B – Verantwoording

Plandeel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakt keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de huidige situatie, de milieu-, water en bodemaspecten en de financieel-economische haalbaarheid uiteengezet.

DEEL A - VISIE

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de stedenbouwkundige en functionele aspecten die van belang zijn voor de visie op het plangebied. Immers, die visie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling van dit bestemmingsplan. De visie geeft antwoord op de wat-vraag, de juridische regeling op de hoe-vraag.

De juridische regeling, zoals die beschreven staat in het derde hoofdstuk, geeft de beleidsmatige ruimte voor het uitwerken en realiseren van mogelijkheden en kansen zoals verwoord in dit hoofdstuk.

2.2 Stedenbouwkundig concept

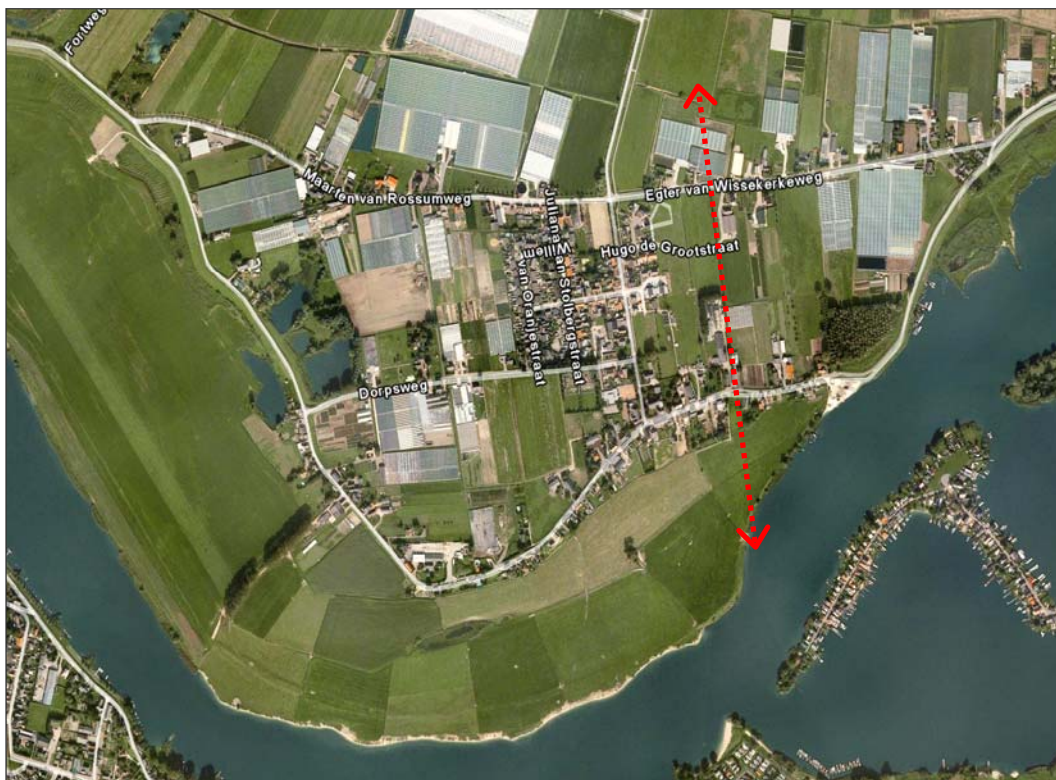
Het stedenbouwkundig concept voor de woningbouwontwikkeling in Oostvleugel II volgt uit de stedenbouwkundige visie van BRO voor de gehele kern Poederroijen. Deze visie is opgesteld na een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van Poederroijen. De gemeentelijke ontwikkelingsvisie voor Poederroijen was hierbij het uitgangspunt.

Poederroijen wordt gekenmerkt door een compacte kern. Daarom is gekozen voor Oostvleugel II ook voor een compacte manier van bouwen. Aangesloten wordt op de bestaande orthogonale structuren die zo kenmerkend zijn voor Poederroijen. Poederroijen wordt getypeerd als een planmatige woonkern op afstand van het historische dijklint. Daarom is het van belang een open ruimte te behouden tussen Oostvleugel II en de Maasdijk. Daarnaast is een duidelijke begrenzing van dorp en landschap noodzakelijk om een verweving van beiden te voorkomen.

In de stedenbouwkundige visie voor de kern Poederroijen is de bestaande polderstructuur een belangrijk aspect. De hoofdrichting van de bestaande polders wordt versterkt middels groenstructuren. De kamers die hierdoor ontstaan vormen de uitbreidingsmogelijkheden voor de bebouwingskern van Poederroijen. Oostvleugel II vormen samen één van deze kamers.

De verschillende kamers worden middels 'inprikkers' vanuit de Egter van Wissekerkeweg ontsloten. Hierdoor wordt de Burgemeester Posweg ontlast. Deze straat blijft de hoofdentree van Poederroijen met daaraan verschillende maatschappelijke en commerciële functies. Deze hoofdentree van de kern Poederroijen krijgt aan de Egter van Wissekerkeweg een accent en wordt voorzien van een voorname groenstructuur

passend binnen de groene kamerstructuur. De Burgemeester Posweg vormt zo dé dorpstraat van Poederoijen. De kamers worden onderling met elkaar verbonden middels een langzaamverkeersroute in oost-west richting.



Hoofdrichting polderstructuur Poederoijen

2.3 Verkavelingstructuur

Verkavelingstructuur

De verkavelingschets voor Oostvleugel II gaat uit van de huidige polderstructuur in het gebied van de ontwikkelingslocatie van Oostvleugel II. De verkavelingsrichting van de woningen is gelijk aan de richting van de polderstructuur. De wegenstructuur van Oostvleugel II kent een eigen morfologie. De wegen meanderen, los van bestaande structuren, door het plangebied. Door dit verschil in vormgeving, ten aanzien van de wegen en de oriëntatie van de woningen, wordt de rechtlijnige structuur van het omringende en oorspronkelijke polderlandschap benadrukt. De polderstructuur wordt extra benadrukt door de groenstructuur aan de oostzijde van het plangebied. De bestaande sloot wordt verbreed, aan de oostzijde blijven de knotwilgen gehandhaafd. Aan de westzijde van de sloot, tussen de sloot en de woningen komt een brede groenstrook met verspreid staande bomen. De perceelsgrenzen van de achtertuinen van de nieuwe woningen worden gezamenlijk uitgevoerd, bijvoor-

beeld middels een begroeid hekwerk. De brede groenstrook bij de sloot vormt zo een groene begrenzing van één van de kamers.

Het meanderende wegenpatroon in combinatie met de orthogonale verkavelingsrichting van de woningen geeft Oostvleugel II een dorps karakter. De woningen verspringen hierdoor voortdurend. Dit wordt versterkt door de verspringende rooilijn. De verspringing varieert tussen de 1 en 2 meter. Door de verschillende woningtypologieën die het plan kent over het plangebied te verspreiden, wordt het dorpse karakter benadrukt.

Ontsluitingswijze

Het plan wordt op drie plekken aangehaakt op de bestaande wegenstructuur. De hoofdentree wordt gemaakt met de Egter van Wissekerkeweg. Aan de westzijde wordt de interne ontsluitingsweg aangetakt op de Hugo de Grootstraat en de Dirk Loef van Hornestraat.

Woningtypologieën

Het plan kent vier verschillende woningtypologieën; rijwoningen, twee-onder-kapwoningen, seniorenwoningen (breed en ondiep) en vrijstaande woningen.

Alle woningen zijn op de interne ontsluitingsweg georiënteerd. De twee vrijstaande woningen nabij de noordelijke entree met de Egter van Wissekerkeweg kennen een dubbele oriëntatie. Ze zijn zowel gericht op entreeweg als op de interne ontsluitingsweg.

De verschillende woningtypologieën zijn verspreid over het plangebied, hetgeen het dorpse karakter ten goede komt. Aan de Egter van Wissekerkeweg is echter gekozen voor alleen vrijstaande woningen hetgeen aansluit bij de korrel en de dichtheid van de huidige bebouwing aan deze weg. Door de kavels niet op de Egter van Wissekerkeweg zelf, maar aan de interne ontsluitingsweg te ontsluiten wordt de veiligheid gewaarborgd. Aan de centrale groene speelplek zijn aan weerszijden rijtjeswoningen geconcentreerd. Deze woningen hebben zo een optimale ligging aan het autovrije openbaar gebied. Aan dit groene pleintje komen aan weerszijden rijtjes van 6 woningen. Elders in het plangebied komen rijtjes van maximaal 4 woningen. Eén van deze blokjes aan de westzijde van het plan, staat haaks op de interne ontsluitingsweg en sluit daarmee aan op de rooilijn van de woningen aan de Hugo de Grootstraat.

De seniorenwoningen zijn gelegen aan de oostzijde van het plan. Door de meanderende ontsluitingsstructuur en de aanleg van de brede groenstrook aan deze zijde van het plan ontstaan ondiepe kavels die zich meer lenen voor een brede maar ondiepe woning.

Zone Maasdijk

Aan de Maasdijk wordt een aantal schuren gesloopt. Er ontstaat zo ruimte voor één nieuwe woning. Van de bestaande woning met schuur kan het kavel worden gesplitst, zodat hier in de toekomst ruimte ontstaat voor twee woningen (herbestemmen).

Voor de stedenbouwkundige schets wordt verwezen naar bijlage 1.

2.4 Verkeer en parkeren

De hoofdentree van Oostvleugel II is gesitueerd aan de noordzijde en sluit aan op de Egter van Wissekerkeweg. De interne wegenstructuur sluit aan op de twee bestaande straten namelijk de Hugo de Grootstraat en Dirk Loef van Hornestraat.

Via de groenstructuur in het midden van het plangebied en aan de oostzijde van het plangebied is een aparte ontsluiting voor voetgangers mogelijk. Ditzelfde geldt voor de verbinding van Oostvleugel II naar het trapveldje.

Het parkeren van de zeven seniorenwoningen vindt plaats op eigen terrein middels een garage met oprit (tellend als 1,0). Voor de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen vindt het parkeren geheel plaats op eigen terrein. Deze woningen krijgen een garage met extra brede oprit met de mogelijkheid tot het stallen van twee auto's op eigen terrein (tellend als 1,8). Voor de rijtjeswoningen en het overige parkeren wordt voorzien in parkeerplaatsen in de openbare ruimte (totaal 68 parkeerplaatsen). In de verkavelingsschets is rekening gehouden met een parkeernorm van 2,0 pp per woning.

2.5 Groen en water

De huidige sloten aan zowel de noordzijde als de oostzijde van het plangebied worden extra aangezet met verspreid staande bomen. Met name de groenstructuur aan de oostzijde wordt versterkt ten behoeve van de versterking van de beleving van de polderstructuur die zo kenmerkend is voor Poederloijen.

Dwars op deze polderstructuur ligt centraal in het plangebied een groenstructuur die met name gebruikt zal worden als waterberging in de vorm van een wadi (het meest oostelijke deel aansluitend op de brede groenzone aan de oostzijde), het centrale groene deel wordt gebruikt als speelplek.

Vanuit de bestaande de Hugo de Grootstraat ontstaat er via deze centrale groenstructuur zicht op het open polderlandschap. Deze groenstructuur is een deel van de groene oost-west verbinding die binnen de uitbreidingsvisie wordt genoemd.

Door het openbaar groen op één plek te concentreren en deze autovrij in te richten wordt een kindvriendelijke woonomgeving gecreëerd.

Tussen de ontwikkeling aan de Maasdijk en Oostvleugel II komt een trapveldje. Het trapveldje doet tevens dienst als wadi. Hierdoor wordt de openheid tussen de compacte kern en het historische dijklint gewaarborgd. Het huidige groen wordt zoveel mogelijk behouden. Wel zal er ruimte gemaakt moeten worden voor de ontsluiting van het trapveldje naar Oostvleugel II.

3. JURIDISCHE VISIE

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Oostvleugel II' bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van een woongebied met bijbehorende ontsluitingsstructuur en groen- en watervoorzieningen.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de plankaart, zodat plankaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Plankaart (verbeelding)

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De plankaart vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De (plan)regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

Wro

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Dit betekent dat enkele regels anders geformuleerd zijn dan tot op heden gebruikelijk was dan wel achterwege blijven omdat hierin op andere wijze wordt voorzien. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over vrijstellingen maar over ontheffingen.

3.2 Bestemmingsregeling

Leeswijzer bij de planregels

De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor Oostvleugel II voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

- artikel 1 (begrippen) geeft de betekenis aan van een aantal in de planregels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- artikel 2 (wijze van meten) geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen welke direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen.

Per bestemming en per artikel geldt globaal het volgende stramien:

- bestemmingsomschrijving. De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend
- bouwregels. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- ontheffing van de bouwregels. Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (Algemene regels);

- nadere eisen: Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken.
- specifieke gebruiksregels. In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving;
- ontheffing van de gebruiksregels. Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Het derde hoofdstuk van de planregels bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Hierin zijn de algemene bouwregels, algemene ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden, procedureregels en een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

- anti-dubbeltelregel: Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen, dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- algemene ontheffingsregels. In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven;
- algemene procedureregels. In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffingsbevoegdheid en het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Het vierde hoofdstuk bestaat uit de overgangs- en slotregel. In de overgangsregels is het overgangsrecht opgenomen en in de slotbepaling is de titel van het bestemmingsplan opgenomen.

- overgangsregels. In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Peildatum voor het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik betreft het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

- bouwwerken: Het bevat regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn (nog kunnen worden gebouwd – bouwvergunning verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de regels in dit bestemmingsplan.
- gebruik: Het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit plan afwijkt van dat plan mag worden voortgezet. Dit gebruik mag niet worden veranderd in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- tevens is er een persoonsgebonden overgangsbepaling (hardheidsclausule opgenomen). Dit betekent dat burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen voor zover toepassing van het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen.
- slotregel. Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

3.3 Beschrijving per bestemming

3.3.1 Groen

De binnen het plangebied te ontwikkelen groenvoorzieningen en wadi's hebben de bestemming 'Groen'. Gekozen is voor een gemengde bestemming voor de betreffende voorzieningen, zodat de definitieve inrichting flexibel is. Binnen de bestemming zijn weinig bouw mogelijkheden, behoudens voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.2 Water

De als water bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor water, waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels maximale bouwhoogtes opgenomen.

3.3.3 Wonen

Het gebied ten zuiden van het Woongebied heeft de bestemming Wonen gekregen. Hiermee is voor de grotere percelen een specifieke bestemmingsregeling opgeno-

men. Het verschil met het woongebied is gelegen in de opgenomen verkaveling in Wonen en het opnemen van een globale bestemming in het Woongebied.

Gebruik

In de doeleindenomschrijvingen van de bestemming is een specificatie en omschrijving van de bestemming opgenomen. Het gaat om wonen alsmede het gebruik ten behoeve van aan huis verbonden beroepen. De uitoefening van aan huis verbonden beroep is altijd toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden kan worden. Dit is geconcretiseerd in een absolute maatvoering van 30 m².

De uitoefening van aan huis verbonden bedrijven is slechts mogelijk na ontheffing, zowel als het betreft de uitoefening in de woning als in bijmassa. Aan het verlenen van een ontheffing is een aantal voorwaarden gesteld:

1. de woonfunctie moet in overwegende mate behouden blijven;
2. er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu (in principe geen milieuvergunningplichtige bedrijven);
3. het mogen geen sterk verkeersaantrekkende functies betreffen, waardoor een te grote parkeerdruk e.d. op de woonomgeving ontstaat;
4. detailhandel mag alleen als ondergeschikte nevenactiviteit worden uitgeoefend; de oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m² bedragen.

Bouwen

De bouwregels zijn onderscheiden naar:

- de woningen, zijnde de hoofdmassa's;
- bijmassa;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het hiernavolgende wordt nader ingegaan op de bouwmogelijkheden in de diverse gebieden.

Binnen de bestemming is zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan. Deze woningen zijn alleen in het bouwvlak toegestaan.

De bouwregeling voor bijmassa is vervolgens afgestemd op de definitieve feitelijke ligging van de voorgevels van hoofdmassa door middel van een minimale afstand tot de voorgevellijn van de hoofdmassa. De definitie van voorgevellijn is dan de denkbeeldige lijn langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen. Voor de bouwregeling van bijmassa is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de algemene bijgebouwenregeling van de gemeente Zaltbommel. Een kleine afwijking in deze bijgebouwenregeling is de toevoeging van een maximum oppervlakte. Door de forse percelen zou, zonder beperking, aansluiting bij deze bijgebouwenregeling betekenen dat bijmassa's van meer dan 1000 m² toegestaan waren. Door de regeling

inhoudelijk over te nemen maar als maximum, van de 50% bebouwing aan de achterzijde van de achtergevelrooilijn, 250 m² te stellen blijft de bijmassa ook qua formaat een bijmassa.

Bij vrijstaande woningen moet aan minimaal één zijde een bepaalde afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens open blijven. Het is namelijk ongewenst als in de opzet 'open' gedachte bebouwing door het bouwen aan beide zijgevels tot op de zijdelingse perceelsgrenzen een gesloten karakter gaat krijgen. Dit is als volgt geregeld: bij vrijstaande woningen dient de afstand van bijmassa tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen. Een uitbreiding van de hoofdmassa binnen deze afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens is niet toegestaan. In het betreffende gebied zijn dan de bouwregels met betrekking tot de bijmassa van toepassing, hetgeen betekent, dat de afstand tot de voorgevellijn minimaal 3 meter moet bedragen. Daarbij is ook nog geregeld dat bij vrijstaande woningen de afstand van bijmassa tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen. Op die manier wordt gerealiseerd dat bij vrijstaande woningen aan een zijde een strook van 3 meter in zijn geheel vrij blijft van bebouwing (zowel hoofdmassa als bijmassa).

Naast deze situeringsvoorschriften zijn een aantal maatvoorschriften opgenomen zoals hoogtematen (goot- en bebouwingshoogte) en oppervlaktematen (maximum bebouwingspercentage). De bouwregels van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn gerelateerd aan de ligging van de voorgevellijn. Voor de maatvoeringseisen omtrent het dak kan middels een ontheffing een andere maatvoering toegepast worden.

3.3.4 Woongebied

Voor de regeling ten behoeve van het nog te ontwikkelen woongebied is de vorm van een globale bestemming 'Woongebied' gekozen. Deze bestemming geeft het gebied een directe bouwtitel.

Gebruik

In de doeleindenomschrijvingen van de bestemming is een specificatie en omschrijving van de bestemming opgenomen. Het gaat om wonen alsmede het gebruik ten behoeve van aan huis verbonden beroepen. De uitoefening van aan huis verbonden beroep is altijd toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden kan worden. Dit is geconcretiseerd in een absolute maatvoering van 30 m².

De uitoefening van aan huis verbonden bedrijven is slechts mogelijk na ontheffing, zowel als het betreft de uitoefening in de woning als in bijmassa. Aan het verlenen van een ontheffing is een aantal voorwaarden gesteld:

1. de woonfunctie moet in overwegende mate behouden blijven;
2. er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu (in principe geen milieuvergunningsplichtige bedrijven);
3. het mogen geen sterk verkeersaantrekkende functies betreffen, waardoor een te grote parkeerdruk e.d. op de woonomgeving ontstaat;
4. detailhandel mag alleen als ondergeschikte nevenactiviteit worden uitgeoefend;
5. de oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m² bedragen.

Bouwen

De bouwregels zijn onderscheiden naar:

- de woningen, zijnde de hoofdmassa's;
- bijmassa;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het hiernavolgende wordt nader ingegaan op de bouwmogelijkheden in de diverse gebieden.

Binnen de bestemming is de ligging van de voorgevel voor hoofdmassa's bepaald. De plankaart geeft geen uitsluitsel over de ligging van deze voorgevelrooilijnen. Deze ligging is namelijk verbaal geregeld in de regels. De ligging is in sommige gebieden nog in enige mate flexibel, doordat een marge van een aantal meter is opgenomen in de maatvoering. Dit betekent dat de voorgevels op bepaalde plaatsen ten opzichte van elkaar kunnen (en soms zelfs moeten) verspringen.

De bouwregeling voor bijmassa is vervolgens afgestemd op de definitieve feitelijke ligging van de voorgevels van hoofdmassa door middel van een minimale afstand tot de voorgevellijn van de hoofdmassa. De definitie van voorgevellijn is dan de denkbeeldige lijn langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen. Voor de bouwregeling van bijmassa is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de algemene bijgebouwenregeling van de gemeente Zaltbommel.

Bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen moet aan minimaal één zijde een bepaalde afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens open blijven. Het is namelijk ongewenst als in de opzet 'open' gedachte bebouwing door het bouwen aan beide zijgevels tot op de zijdelingse perceelsgrenzen een gesloten karakter gaat krijgen. Dit is als volgt geregeld: bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen moet de afstand van de hoofdmassa tot één respectievelijk beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedragen. Een uitbreiding van de hoofdmassa binnen deze afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens is niet toegestaan. In het betreffende gebied zijn dan de bouwregels met betrekking tot de bijmassa van toepassing, hetgeen betekent, dat de afstand tot de voorgevellijn minimaal 3 meter moet bedragen. Daarbij is ook nog geregeld dat bij vrijstaande woningen de

afstand van bijmassa tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen. Op die manier wordt gerealiseerd dat bij vrijstaande woningen aan een zijde een strook van 3 meter in zijn geheel vrij blijft van bebouwing (zowel hoofd-massa als bijmassa).

Naast deze situeringsvoorschriften zijn een aantal maatvoorschriften opgenomen zoals hoogtematen (goot- en bebouwingshoogte) en oppervlaktematen (maximum bebouwingspercentage). De bouwregels van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn gerelateerd aan de ligging van de voorgevellijn.

Een bebouwingsregeling kan in concrete individuele situaties te rigide zijn; in die gevallen dient de mogelijkheid te bestaan van de algemene regels af te wijken. Daarvoor is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale beleid en het regionale beleid aan de orde; dit vormen de kaders voor het gemeentelijke beleid dat in de laatste paragraaf wordt behandeld.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

De Nota Ruimte geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;

- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

4.3 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het provinciale streekplan is vervangen door de provinciale structuurvisie. De provincie Gelderland heeft geen nieuwe provinciale structuurvisie gemaakt, maar de streekplan-

nen van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet. Hierdoor is het beleid, zoals opgenomen in het streekplan, nog steeds van toepassing.

Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's

De uitgangspunten van het Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's¹ zijn:

- regionale inzet;
- versterking ruimtelijke kwaliteit;
- water en ruimtegebruik;
- bundeling infrastructuur en ruimtegebruik;
- bundeling stedelijke functies – stedelijke netwerken.

De provincie stuurt in het streekplan meer op hoofdlijnen, waarbij ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Ruimtelijke kwaliteit wordt vertaald in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Met een plan dient ingespeeld te worden op de specifieke omstandigheden van de plek, waardoor de ruimtelijke identiteit versterkt wordt.

Ruimtelijke plannen dienen aan basiskwaliteitsnormen te voldoen. Hiermee wordt bedoeld op de condities van de ruimte die voor de gezondheid en veiligheid van alle burgers van belang zijn.

De algemene doelstelling van de provincie Gelderland voor de planperiode 2005 – 2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (Rijk, provincie, gemeenten, waterschappen en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

De provincie wil bijdragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als een van de Europese regio's. De volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling zijn hierbij gesteld:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen,
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken,
- de waardevolle landschappen verbeteren en de economische hoofdstructuur versterken,
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit,
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen,
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie,

¹ Vastgesteld 29 juni 2005.

- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling.

De verschillen in regionale identiteit en diversiteit zijn kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Gelderland, evenals het ruimtelijk contrast tussen stad en platteland. Het landelijk gebied van Gelderland bevat vele kwaliteiten die gevrijwaard dienen te blijven van verstedelijking. In regionale structuurvisies kunnen (samenwerkende) gemeenten voorstellen doen voor het behoud van deze kwaliteiten en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regionale visies zullen het kader vormen voor de lokale ontwikkelingen.

Het plangebied behoort tot de regio Rivierenland. Voor deze regio geldt als hoofdtak: het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. Deze structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap. Ook de hoofdinfrastructuur is leidend voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van de bundeling van verstedelijking wordt de huidige kernenhiërarchie voortgezet waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg, Druten een subregionale functie hebben.

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader. Bij de kern Poederloij vindt woningbouw plaats die voorziet in de eigen woonbehoefte. Bij de planvorming is rekening gehouden met de aanwezige waarden en kwaliteiten.

Structuurvisie Rivierenland 2004 – 2015

In de Structuurvisie Rivierenland 2004 – 2015 is het principe van kwantitatieve benadering, bij de bouw van woningen, verlaten. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden naar een kwalitatieve benadering, oftewel de juiste woning, op de juiste plaats en op het juiste tijdstip. Vanuit de structuurvisie worden enkele aandachtspunten gegeven met betrekking tot het woningbouwprogramma:

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

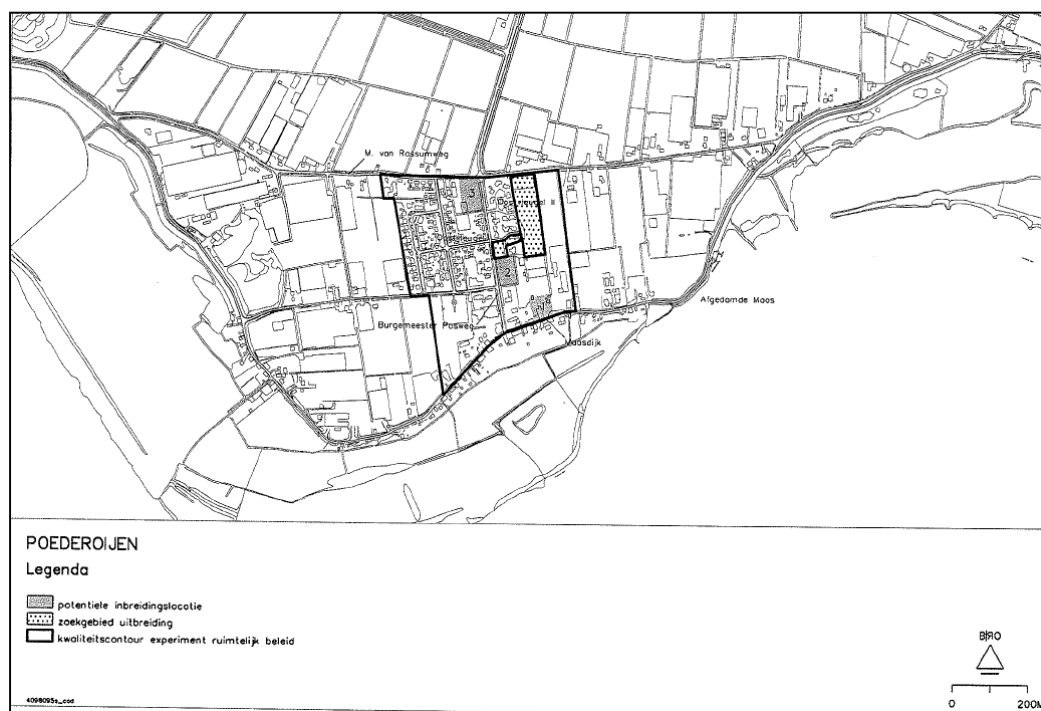
De ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bestaand bebouwd gebied. De bouw van 61 woningen (en twee herbestemmingen) wordt met de bestaande be-

bouwing in de directe omgeving ingepast. De woningen variëren in de goedkope, middeldure en dure sector. Tevens is sprake van de wijziging van twee bedrijfsbestemmingen naar twee woonbestemmingen. De nieuwbouwwoningen stimuleren de doorstroming in de woningmarkt, waardoor elders woningen vrijkomen.

4.4 Gemeentelijk beleid

Visie Wonen en Werken 2002-2010

In de Visie Wonen en Werken 2002-2010² wordt het gemeentelijk beleid voor 'wonen' en 'werken' op hoofdlijnen aangegeven. De Visie Wonen en Werken bouwt verder op de nota Ruimtelijke verkenningen van de gemeente Zaltbommel uit 2000. Het beleid ten aanzien van wonen en werken is geactualiseerd en bevat tevens een overzicht van de mogelijke inbreidings- en uitbreidingslocaties binnen de gemeente Zaltbommel. De visie is eveneens afgestemd op de beleidsintenties uit het landschapsplan en de welstandsnota van de gemeente. Het doel van de visie is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente Zaltbommel op zowel korte als middellange termijn. In de visie wordt onder meer antwoord gegeven op de nut en noodzaak van inbreiding en uitbreiding van woon- en werklocaties.



Kaart Poederoijen Visie Wonen en Werken 2002-2010

² Visie Wonen en Werken 2002-2010, BRO/gemeente Zaltbommel, Zaltbommel, 13 maart 2003.

Uit de visie blijkt dat er sprake is van een kwantitatieve vraag naar woningen en een bestaand woningtekort. Tot en met 2009 dienen er 1.200 woningen gebouwd te worden in de gemeente Zaltbommel, waarvan voor 777 woningen aanvullend ruimte moet worden gezocht. De gemeente gaat uit van het leidende principe 'inbreiden voor uitbreiden', waarbij wordt gekozen voor het zoveel mogelijk benutten van de mogelijkheden om op inbreidingslocaties woningen te kunnen bouwen. Echter de ruimte op inbreidingslocaties is onvoldoende om de 'restruimte' van 777 woningen op te kunnen vangen. Voor de gemeente als geheel is sprake van een ruimtetekort voor 296 woningen. De gemeente Zaltbommel kiest onder voorwaarden ervoor om dit tekort op uitbreidingslocaties op te vangen.

In de kern Poederloijen is sprake van een relatief groot woningtekort. In de visie wordt aangegeven dat er nog ruimte voor woningbouw is binnen de contour. Voorliggende ontwikkeling betreft woningbouw in de kern Poederloijen. Het plangebied valt binnen de kwaliteitscontour experiment ruimtelijk beleid en Oostvleugel II is hierin concreet benoemd als 'zoekgebied uitbreiding'.

Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2005-2014 kleine kernen gemeente Zaltbommel

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2005-2014 kleine kernen gemeente Zaltbommel wordt vervolg gegeven aan de nota 'Ruimtelijke verkenningen van de gemeente Zaltbommel' en de Visie Wonen en Werken 2002-2010. Het KWP voor de kleine kernen van de gemeente Zaltbommel is een verdere uitwerking van het regionaal Programma. In dit rapport zijn de doelgroep starters en senioren aangegeven als doelgroepen van beleid. Om een goed beeld te krijgen in de woningbehoefte per kern heeft de gemeente Zaltbommel onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de Bommelerwaard.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte in de kern Poederloijen.

	Korte termijn (2005-2009)	Lange termijn (2010-2014)	Korte en lange termijn (2005-2014)	Sloop
Kwantitatieve Woningbehoefte Poederloijen	29	16	45	1

	Huur Goedkoop-Middel	Duur	Koop Goedkoop	Middel	Duur
Kwalitatieve Woningbehoefte Poederloijen Korte en Lange termijn	7	3	9	6	20

De gemeente Zaltbommel heeft op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte een woningbouwplanning opgesteld. Bij de opstelling van de woningbouwplanning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- in de Visie Wonen en Werken 2002-2010 opgenomen ontwikkellocaties;
- voldoende woningen bouwen om aan de behoefte te kunnen voldoen;
- de juiste woningen bouwen om aan de behoefte te kunnen voldoen.

In onderstaande tabel wordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwplanning voor Poederroijen weergegeven.

	Korte termijn (2005-2009)	Lange termijn (2010-2014)	Korte en lange termijn (2005-2014)	Sloop
Kwantitatieve Woningbouwplanning Poederroijen	12 (gereed)	30	42	1

	Korte en lange termijn (2005-2014)					
	Huur Goedkoop	Middel	Duur	Koop Goed- koop	Middel	Duur
Kwalitatieve Woningbouwplanning Poederroijen	10	1	9	6	6	10

Uit bovenstaande tabellen kan worden geconcludeerd dat in de kern Poederroijen een behoefte is naar 45 woningen. Voor de korte en lange termijn 2005-2014 staan 42 woningen gepland. Voor 2015 e.v. zijn 8 woningen gepland.

De verhouding koop/huurwoningen is als volgt verdeeld:

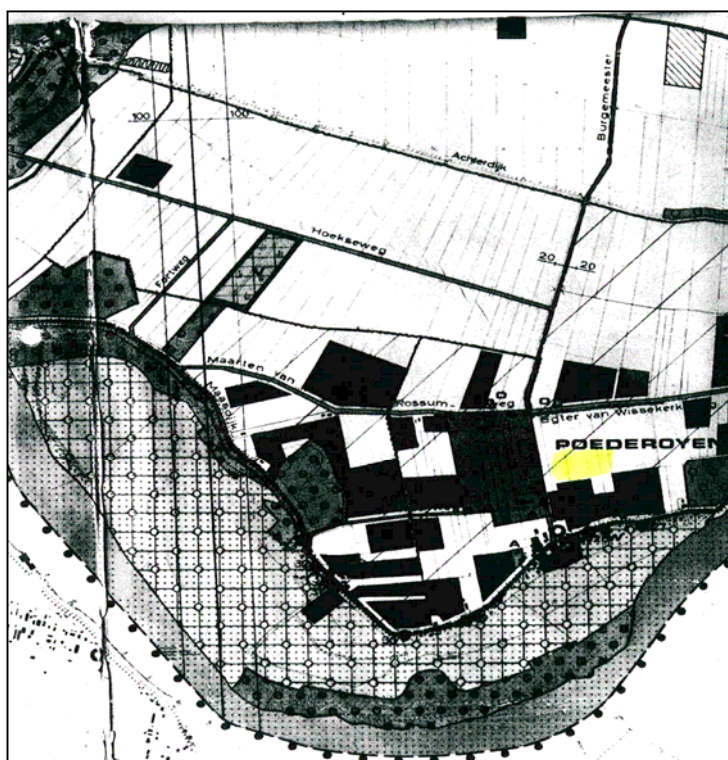
	Huur	Koop Goedkoop	Koop Middelduur	Koop Duur
Poederroijen (totaal 45 behoefte, 42 planning)	11 (planning) 10 (behoefte)	9 (planning) 9 (behoefte)	6 (planning) 6 (behoefte)	16 (planning) 20 (behoefte)

Afgelopen jaren zijn aan het woningenbestand van de kern Poederroijen nieuwbouwwoningen toegevoegd. Het woningbouwprogramma voor Poederroijen is als volgt verdeeld over de verschillende projecten:

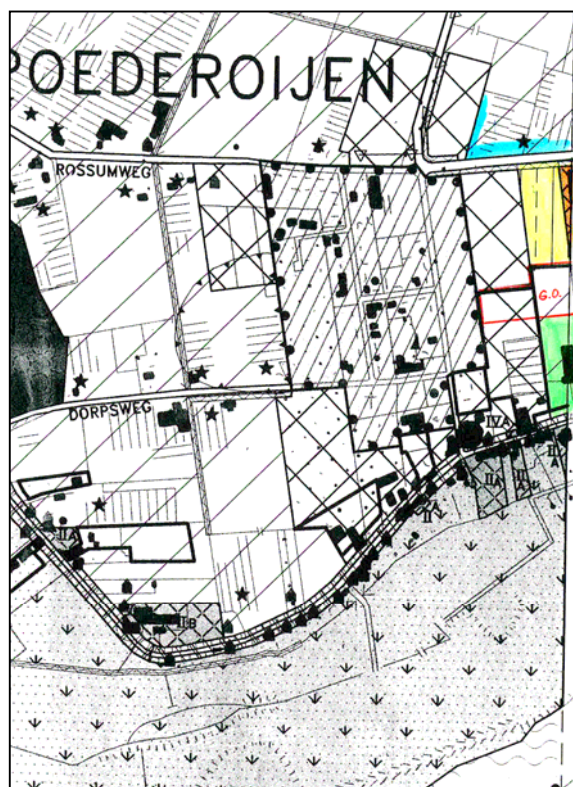
Maasdijk 36	6 woningen in 2005	-1 sloop
Oostvleugel I	6 woningen in 2005	
Oostvleugel II	10 woningen in respectievelijk 2011, 2012, 2014	
Burg. Posweg/M.v Rossem	6 woningen in 2015 e.v.	
Hobo	2 woningen in 2015 e.v.	

Met onderhavig bestemmingsplan worden 61 woningen in het plan Oostvleugel II gerealiseerd, waarvan 28 rijtjeswoningen (goedkope en middeldure koopwoningen; huurwoningen), 16 twee-onder-één-kap woningen/geschakeld (dure koopwoningen), 5 seniorenwoningen en 11 vrijstaande woningen (dure koopwoningen). De woningen worden in fasen gerealiseerd. Daarnaast worden in het zuiden van het plangebied opstallen gesloopt, waarvoor in de plaats een nieuwbouwwoning wordt gerealiseerd. Verder zullen twee bedrijfsbestemmingen worden omgezet in twee woonbestemmingen.

Hiermee past het project prima binnen de gemeentelijke kaders.



Uitsnede plankaart (bestemmingsplan Buitengebied 1979)



Uitsnede plankaart (bestemmingsplan Buitengebied 1996)

Bestemmingsplan Buitengebied en Bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening 1996

De gronden in het plangebied behoren tot het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Brakel (nu gemeente Zaltbommel), vastgesteld door de gemeenteraad op 5 april 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 juli 1980 en het bestemmingsplan "Buitengebied" integrale herziening 1996 van de gemeente Brakel (nu gemeente Zaltbommel), vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in juli 1996 (deels goedkeuring onthouden).

Hieronder wordt kort ingegaan op de voor het bouwplan relevante bestemmingen en bijhorende regels.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op het plangebied rust de bestemming 'Agrarisch gebied, het agrarisch bedrijf'.

Gebruiks- en bouwvoorschriften

Op gronden met de bestemming agrarisch gebied is op de aangegeven bebouwingsoppervlakken uitsluitend de volgende bebouwing toegestaan:

Bebouwingsoppervlak	Bouwhoogte max. m ¹
a. melkstallen, open kapschuren en schuilgelegen- heden tot een totaal max. bebouwd oppervlak van 200 m ² per bedrijf	6,5
b. andere-bouwwerken zoals terreinomheiningen	2

Ingeval van bedrijfsbeëindiging mogen de grond en de bedrijfswoning, gelegen binnen het agrarische bouwperceel, worden gebruikt voor niet agrarische bewoning met tuin. In dit geval is de toegestane bebouwing beperkt tot de op het tijdstip van de bedrijfsbeëindiging aanwezige bebouwing.

In bovengenoemde geval zijn verbouwing van ondergeschikte betekenis toegestaan, zoals het verbouwen van de bestaande woonruimte en de direct aansluitende bedrijfsruimte (deel) tot één woning, mits het karakter van het bouwwerk gehandhaafd blijft en het aantal woningen niet wordt vermeerderd.

In het bestemmingsplan zijn nog enkele vrijstellingen opgenomen.

Bestemmingsplan buitengebied integrale herziening 1996

Een deel van de gronden valt binnen de bestemming 'agrarisch gebied', 'zone glastuinbouw', 'zone vestigingslocatie niet-agrarische bedrijvigheid' en 'agrarisch kernrandgebied'.

Gebruiks- en bouwvoorschriften

'Agrarisch gebied'

De gronden met de bestemming 'agrarisch gebied' zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf en voor de bescherming van landschapswaarden, zoals aangegeven in de Beschrijving in hoofdlijnen.

Een klein gedeelte van de gronden in de zuidoostelijke punt van het plangebied zijn gelegen binnen de 'zone glastuinbouw'.

'Zone glastuinbouw'

Gronden gelegen binnen de 'zone glastuinbouw' zijn bestemd voor de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf. Binnen deze zone zijn de gronden mede bestemd voor overige agrarische bedrijven, zoals deze bestaan op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan. Daarnaast zijn de gronden als medegebruik bestemd voor de extensieve dagrecreatie en voor het recreatief medegebruik.

In de zone glastuinbouw is het beleid gericht op het beperken van de regelgeving ten aanzien van nieuwe en bestaande glastuinbouwbedrijven. Binnen deze zone is bedrijfsbebouwing ten behoeve van glastuinbouwbedrijven toegestaan, mits aangetoond wordt dat het agrarisch bedrijf, gelet op de ligging, aard en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte (milieu)hinder zal veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschonden; hierbij zal met name het aspect concentratie bestrijdingsmiddelen in de beoordeling worden betrokken. Omschakelen naar niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid is wel toegestaan.

Bedrijfsbebouwing

Bedrijfsbebouwing dient te worden geconcentreerd in de agrarische bouwpercelen. Deze zijn in de regel zodanig ruim geprojecteerd dat een vergroting niet meer nodig is. Vormverandering van bouwpercelen is wel mogelijk. Hiertoe is een artikel 11 WRO-procedure opgenomen. Waar kleine bouwpercelen zijn aangegeven is een vergroting mogelijk. Binnen de zone glastuinbouw is een vergroting (tot maximaal 1,5 ha) alleen mogelijk door toepassing van een artikel 11 WRO-procedure.

Tweede dienstwoning

Een tweede dienstwoning kan worden toegestaan indien deze woning noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Deze tweede dienstwoning dient inpandig te worden gerealiseerd. Indien zulks niet mogelijk blijkt dan zal de woning duidelijk herkenbaar als tweede dienstwoning moeten worden gebouwd hetgeen betekent dat er een duidelijke ruimtelijke relatie aanwezig moet zijn tussen de eerste dienstwoning en de tweede dienstwoning. Het beleid is er nadrukkelijk op gericht te voorkomen dat deze dienstwoning gebruikt zal worden als een burgerwo-

ning, hetgeen wil zeggen een woning die in geen enkele relatie staat tot het agrarisch bedrijf.

Bebouwing buiten het agrarisch bouwperceel

De bouw van melkstallen en schuilgelegenheden buiten het bouwperceel wordt slechts aanvaardbaar geacht in situaties waarin sprake is van een ongunstige verkasingsituatie.

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

In geval van bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf wordt in het plan een functiewisseling mogelijk gemaakt ten behoeve van woondoeleinden en ten behoeve van de vestiging van een functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarisch bedrijf; beide functiewisselingen kunnen eerst gerealiseerd worden na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bij een omzetting in woondoeleinden dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- uitsluitend de dienstwoning(en) alsmede inpandige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning en
- het aantal woningen dient beperkt te blijven tot één dan wel tot het aantal dienstwoningen aanwezig op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit.

In afwijking van het hiervoor bepaalde kunnen Burgemeester en Wethouders bij het wijzigingsplan bepalen dat een splitsing ten behoeve van maximaal 2 zelfstandige woningen kan worden toegestaan, een en ander met inachtneming van de volgende voorschriften:

1. Splitsing mag slechts betrekking hebben op een gebouw, dat zelf ten dele reeds een woonfunctie heeft.
2. Uitbreiding van het te splitsen gebouw is in beginsel uitgesloten.
3. Bij splitsing van een boerderij dient de kenmerkende bouwvorm van het gebouw gehandhaafd te blijven.
4. Het te splitsen gebouw dient een inhoud van minimaal 450 m³ per woningen te hebben.
5. Splitsing mag niet tot gevolg hebben dat de bedrijfsvoering op nabij gelegen agrarische bedrijven wordt beperkt.

Bij een omzetting in een bestemming voor een functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarisch bedrijf dient aangetoond te worden dat deze nieuwe functie, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies, een zodanige beperkte (milieu)hinder (stank, geluid, verkeer) zal veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschonden.

Burgemeesters en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een tweede dienstwoning.

Tevens zijn aanlegvergunningen, wijzigingsbepalingen en nadere eisen opgenomen.

‘Zone vestigingslocatie niet-agrarische bedrijvigheid’

Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen voor wat betreft de gronden gelegen binnen de ‘zone vestigingslocatie niet-agrarische bedrijvigheid’ voor de vestiging van (economisch en maatschappelijk) plaatsgebonden niet-agrarische bedrijven in de categorie 1 tot en met 3, met inachtneming van de volgende voorschriften:

- aangetoond dient te worden dat het nieuwe bedrijf, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies, een zodanige beperkte (milieu)hinder zal veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschonken;
- ten behoeve van de landschappelijke inpassing dient er ruimte te worden gereserveerd voor een groenstrook rondom de bedrijfslocatie;
- per bedrijf mag één bedrijfswoning worden opgericht;
- de bebouwing per bedrijf mag niet meer bedragen dan 1.250 m² en niet minder dan 200 m²;
- het bebouwingspercentage mag niet meer dan 25 bedragen.

Voorts zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd in het wijzigingsplan voorschriften te stellen omtrent de toelaatbaarheid van bedrijfswoningen.

Agrarisch kernrandgebied

De gronden met de bestemming ‘agrarisch kernrandgebied’ zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de bescherming van het woon- en leefmilieu in de aangrenzende woonkernen.

Beschrijving in hoofdlijnen

De kernrandgebieden vormen een bufferzone tussen het (open) agrarisch gebied en de woonkern. Het beleid binnen deze gebieden is gericht op het evenwichtig doen samengaan van de agrarische belangen, de bescherming van het woon- en leefmilieu en de bescherming van landschapswaarden in de vorm van met name de openheid.

Bedrijfsbebouwing

De agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden geconcentreerd in de aangegeven bouwpercelen. Overschrijden is slechts mogelijk na toepassing van een artikel 11 WRO-(wijzigings)procedure. Bij overschrijding van een bouwperceel geldt het milieucriterium.

Tweede dienstwoning

Een tweede dienstwoning kan worden toegestaan indien dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk moet worden geacht. Deze tweede dienstwoning dient inpandig te worden gerealiseerd. Indien zulks niet mogelijk blijkt dan zal de woning duidelijk herkenbaar als tweede dienstwoning moeten worden gebouwd hetgeen betekent dat er een duidelijke ruimtelijke relatie aanwezig moet zijn tussen de eerste dienstwoning en de tweede dienstwoning. Het beleid is er nadrukkelijk op gericht te voorkomen dat deze dienstwoning gebruikt zal worden als een burgerwoning, hetgeen wil zeggen een woning die in geen enkele relatie staat tot het agrarisch bedrijf.

Bebouwing buiten het agrarisch bouwperceel

De bouw van melkstallen en schuilgelegenheden buiten het bouwperceel wordt slechts aanvaardbaar geacht in situaties waarin sprake is van een ongunstige verkasings situatie.

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

In geval van bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf wordt in het plan een functiewisseling mogelijk gemaakt ten behoeve van woondoeleinden en ten behoeve van de vestiging van een functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarisch bedrijf; beide functiewisselingen kunnen eerst gerealiseerd worden na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bij een omzetting in woondoeleinden dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- uitsluitend de dienstwoning(en) alsmede inpandige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning en
- het aantal woningen dient beperkt te blijven tot één dan wel tot het aantal bedrijfswoningen aanwezig op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit.

In afwijking van het hiervoor bepaalde kunnen Burgemeester en Wethouders bij het wijzigingsplan bepalen dat een splitsing ten behoeve van maximaal 2 zelfstandige woningen kan worden toegestaan, een en ander met inachtneming van de volgende voorschriften:

6. Splitsing mag slechts betrekking hebben op een gebouw, dat zelf ten dele reeds een woonfunctie heeft.
7. Uitbreiding van het te splitsen gebouw is in beginsel uitgesloten.
8. Bij splitsing van een boerderij dient de kenmerkende bouwvorm van het gebouw gehandhaafd te blijven.
9. Het te splitsen gebouw dient een inhoud van minimaal 450 m³ per woningen te hebben.

10. Splitsing mag niet tot gevolg hebben dat de bedrijfsvoering op nabij gelegen agrarische bedrijven wordt beperkt.

Bij een omzetting in een bestemming voor een functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarisch bedrijf dient aangetoond te worden dat deze nieuwe functie, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies, een zodanige beperkte (milieu)hinder (stank, geluid, verkeer) zal veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschonden.

Burgemeesters en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een tweede dienstwoning.

Tevens zijn een aanlegvergunning, wijzigingsbepalingen en nadere eisen opgenomen.

Afwijking vigerende bestemmingsplannen

De bouw van de woningen is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen. Op de percelen wordt de bouw van burgerwoningen niet mogelijk gemaakt. Het project is ruimtelijk en functioneel in strijd met de vigerende bestemmingsplannen.

5. MILIEU- EN WAARDENTOETS

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan andere ruimtelijk relevante belangen die mogelijk in het gebied spelen of aanwezig zijn. Tevens wordt bekeken of de locatie voldoet aan de eisen die vanuit milieuwetgeving worden gesteld.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG³. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de bedrijven met (potentiële) milieuhinder in het plangebied.

Bedrijf	Adres	SBI-code	Aan te houden afstand	Gemeten afstand
J. de Bok	Maasdijk 32	0112	25m	Meer dan 50m
Rundveehouderij C. Bok (Besluit landbouw milieubeheer)	Maasdijk 30		50m	Meer dan 85m
Autobedrijf Van der Ven	Maasdijk 25	501/502/504	30m	Meer dan 50m
H+G Kolbach (kweken van (pot)planten)	Egter van Wissekerkeweg 1	112	30m	Meer dan 100m

³ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

Bedrijf	Adres	SBI-code	Aan te houden afstand	Gemeten afstand
Kwekerij De Panoven (kweken van snijbloemen)	Egter van Wissekerkeweg 2a	112	30m	Meer dan 100m
Hagoort transport VOF/coniferenkwekerij Frank Hagoort	Egter van Wissekerkeweg 3;	112/6024	30/50m	Circa 95m
Bakker, Technische Handels en Servicebedrijf VOF (GH in machines en apparaten - overige, inclusief service bedrijf voor verwarmingen en sanitair)	Egter van Wissekerkeweg 5;	5162	50m	Circa 30m
A.G.J. Diepeveen Beheer BV (financiële instelling)	Hugo de Grootstraat 1	65	10m	Meer dan 15m
Podarwic (sociaal cultureel werk)	Maria van Reigersbenchstraat 3	9305	10m	Circa 25m
Salon Smooth 4 Ever (schoonheidssalon)	Maria van Reigersbenchstraat 7	9302	10m	Circa 15m

Uit bovenstaande tabel wordt duidelijk dat het bedrijf aan de Egter van Wissekerkeweg 5 binnen de hindercirkel valt. Het bedrijf Bakker, Technische Handels en Servicebedrijf VOF heeft volgens de VNG bedrijvenlijst categorie 3.1. Dit betekent dat er een indicatieve hinderafstand van 50 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstand van het bouwvlak van het bedrijf tot aan de te realiseren woningen bedraagt circa 30 meter, wat betekent dat de ontwikkeling binnen de hindercirkel valt.

De inrichting betreft een groothandel in materiaal zoals zagen en andere gereedschap voor bedrijven inclusief een servicebedrijf voor verwarmingen en sanitair. Op de locatie bevinden zich slechts busjes die van daaruit naar een klus gaan. Het bedrijf heeft momenteel de bestemming 'groothandel'. Het is de wens van de eigenaar van de inrichting om in de nabije toekomst naast de bestemming 'groothandel' om te zetten in de bestemming 'detailhandel', omdat het bedrijf tevens verkoop aan particulieren wil mogelijk maken. Dit betekent dat de aan te houden afstand 10 meter zou bedragen. Hiervoor zal te zijner tijd het bestemmingsplan worden herzien. Dit gegeven en het feit dat het detailhandelsactiviteiten (laden en lossen van goederen) betreffen, er geen bewerkingen aan de producten op het perceel plaatsvinden en er sprake is van geringe verkeersbewegingen kan gesteld worden dat het

bedrijf geen hinder zal opleveren voor de geplande woningbouw, anderzijds zal het bedrijf geen hinder ondervinden van de nieuwbouwontwikkeling. Bovendien is aan de andere zijde van het perceel van dit bedrijf (oostzijde) eveneens een woning gelegen. Aangenomen mag worden dat deze woning geen hinder ondervindt van het bedrijf en anderzijds de woning geen hinder oplevert voor het bedrijf.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De wegen in de omgeving hebben een snelheidsregime van meer dan 30 km/uur. Uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken of aan de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaï kan worden voldaan.

Een akoestisch onderzoek⁴ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusies

De planlocatie is aan de noordzijde van de kern van Poederloijen gesitueerd en is gelegen tussen de Egter van Wissekerkeweg en de Maasdijk en sluit aan de westzijde aan bij de woningbouw aan de Hugo de Grootstraat en de Dirk Loef van Hornestraat. De nieuwbouw van 60 woningen vindt op het noordelijke terreindeel plaats. Direct aan de Maasdijk vinden de 2 bestemmingsplanwijzigingen plaats en de nieuwbouw van 1 woning. Tussen deze twee woningbouwlocaties is een trapveldje gepland. De ontwikkeling wordt ontsloten via de Egter van Wissekerkeweg, de Hugo de Grootstraat, de Dirk Loef van Hornestraat en de Maasdijk. De planlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Egter van Wissekerkeweg. Voor alle overige nabij gelegen wegen is een maximale snelheid vastgesteld van 30 km/uur. Op basis hiervan zijn deze wegen gedezoneerd.

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geonoise versie 5.43. De etmaalintensiteiten van het wegverkeer zijn gebaseerd op de verkeersgegevens welke door de gemeente Zaltbommel ter beschikking zijn gesteld en tevens op de plangegevens. Uit de rekenre-

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeer ruimtelijke ontwikkeling noordzijde kern Poederloijen te Poederloijen, Agel Adviseurs, Oosterhout, 25 maart 2009.

sultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij geen enkele woning wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 44 dB ter hoogte van de noordgevel van de eerstelijns bebouwing aan de Egter van Wissekerkeweg. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de Wet geluidhinder geen beperkingen geeft voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van de geluidwering van de gevel kan gesteld worden dat bij de woning Maasdijk 34 en bij de nieuwbouwwoning, extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zullen zijn. Bij de aanvraag om bouwvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden of voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit. De verwachting is dat de extra geluidwerkende maatregelen beperkt kunnen blijven tot de toepassing van geluidgedempte ventilatievoorzieningen.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁵:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

⁵ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Interim-periode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)

- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen (500 woningen * 2,6 motorvoertuigbewegingen) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt. Onderliggend initiatief houdt de realisatie van 61 woningen (en 2 herbestemmingen) in. Dit aantal blijft ruim onder de 500 woningen zoals gesteld in de Regeling NIBM. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook doorgang vinden.

5.5 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn gebonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

De gemeente Zaltbommel beschikt over een Externe veiligheidsvisie⁶. Het doel van de externe veiligheidsvisie is om een toetsingskader aan te bieden waarin duidelijk wordt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan.

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

⁶ Externe veiligheidsvisie Gemeente Zaltbommel, Zaltbommel, 27 augustus 2007.

5.6 Bodemkwaliteit

Voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied (kadastraal bekend als N809) is een bodemonderzoek uitgevoerd⁷. Er is sprake van een lichte tot matige verontreiniging met de bestrijdingsmiddelen DDT, DDE en DDD. Uit het onderzoek volgt dat er geen aanwijzingen zijn voor een verontreiniging met bestrijdingsmiddel in concentraties die de interventiewaarden overschrijden. Er zijn geen verhoogde concentraties van andere stoffen aangetroffen.

Bij eventueel grondverzet op de locatie dient rekening gehouden te worden met de lichte tot matige verontreiniging. Aanbevolen wordt voorafgaand aan een eventueel grondverzet een grondstromenplan op te stellen om hergebruik van grond binnen de locatie vast te leggen. Indien bij eventueel grondverzet grond vrij komt van de locatie en moet worden afgevoerd, dan moet rekening worden gehouden dat deze grond hergebruiksbeperkingen kent.

Voor het noordelijke gedeelte van het plangebied (kadastraal bekend als N1389) is een bodemonderzoek uitgevoerd⁸. Uit dit bodemonderzoek volgt dat er sprake is van lichte verontreinigingen. Vanwege de lichte mate van verontreinigingen zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

5.7 Waterhuishouding

Beleidskader

Vanaf 1992 zijn richtlijnen van kracht met betrekking tot het functioneren van rioolstelsels. Deze dienen tenminste te voldoen aan een zogenaamde basisinspanning. Deze basisinspanning houdt het volgende in: in nieuwe woon- en werkgebieden dient het (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel (of minimaal met gelijkwaardige vuiluitworp) te worden toegepast.

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

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

⁷ Nader bodemonderzoek Maasdijk 34 te Poederoijen, EnviroPlan, Weurt, 28 mei 2009.

⁸ Verkennend bodemonderzoek, Egter van Wisskerkerweg (kadastraal N1389) te Poederoijen, Verhoeven milieutechniek B.V., 5 november 2008

Tevens is door de provincie Gelderland het document "Beslisboom voor hemelwater" uitgegeven (BOR-G boom). Deze is verder door Werkgroep Riolering West-Nederland (wRw) aangevuld (Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken 2003). Tevens is hierop een aanvulling op §5.7 uitgebracht betreffende 'ontwerp bezinkvoorzieningen voor regenwaterafvoer' d.d. 28 januari 2005. In beide genoemde afkoppelbomen staan diverse keuzemogelijkheden aangegeven met betrekking tot de afvoer van hemelwater.

Duurzaamheidsthema's

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

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

Stap 1: hemelwater niet op het rioolsysteem zetten

Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater

Stap 3: vertraagt afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

De ambitie voor het omgaan met het hemelwater binnen het plangebied is het zuiveren middels bodem passages en vertraagt afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater.

Duurzaamheidsthema's

Door BOOT organiserend ingenieursburo is onderzocht in hoeverre voor dit plan invulling kan worden gegeven aan onderstaande duurzaamheidsthema's met betrekking tot het omgaan met hemelwater (zie rapportage "Riolering en waterhuishouding plan Oostvleugel te Poederloijen", d.d. 26 mei 2009).

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

- Stap 1: hemelwater niet op het rioolsysteem zetten
- Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater (geldt alleen voor "schone" oppervlakken waarbij geen uitlogende materialen zijn toegepast)
- Stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

De ambities voor het omgaan met het hemelwater binnen het plangebied is het middels bodempassages en een overloopgebied vertraagd afvoeren naar omliggende watergangen.

Randvoorwaarden waterschap/gemeente

- Daken en wegverhardingen mogen niet worden aangesloten op het (vuilwater)riool. Dakoppervlakken mogen direct lozen op het oppervlaktewater, vuile oppervlakken (wegverhardingen e.d.) dienen via een bodempassage (bijv. wadi of lamellenfilter) te worden afgekoppeld;
- De grootte van de berging in (of vóór) de filtervoorziening komt overeen met de normen voor een verbeterd gescheiden stelsel (minimaal 4 mm op aangesloten verhard oppervlak, bij p.o.c. van 0,3 mm/h);

- Er mogen geen uitlogende materialen worden toegepast;
- Drooglegging/ontwatering:

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

* Indien rivierkwel wordt vermoed.

- Er dient een kwantitatieve berging in het systeem aanwezig te zijn voor een bui T=10 (+10%) en T=100 (+10%);
- Maximale peilopzet in watergangen van 0,30 m boven zomerpeil;
- Doodlopende watergangen binnen het plangebied dienen zoveel als mogelijk te worden voorkomen (bevordering doorstroming);
- Het waterschap adviseert de aanleg van een watergang tussen de bestaande woonwijk (aan de westzijde van het plangebied) en het nieuwbouwplan, om de ontwatering van de bestaande woonwijk niet te verslechteren;
- Het toekomstige watergangenstelsel dient in directe verbinding te worden gesteld met de noordelijk gelegen A-watergang, zodat een communicerend systeem ontstaat (geen stuwen e.d.);
- Indien drainage onder de woningen c.q. wegen wordt aangelegd, dient de b.o.b. van de drainageleiding c.q. het overdrachtspunt boven de GHG te worden gesitueerd;
- Maximale afvoer naar landelijk gebied: 1,5 l/s.ha (gerekend over afvloeiende oppervlakte);
- Het waterschap adviseert om, vanwege o.a. verwachte kweltoename op de huidige planlocatie geen diepere watergangen te graven dan de huidige watergangen en geeft in dit geval, in verband met de bodemopbouw, voorkeur aan droogvallende retenties;

- De vloerpeilen van woningen dienen op 25 à 30 cm t.o.v. het straatpeil te worden geprojecteerd, om wateroverlast tijdens hevige regenval en calamiteiten te voorkomen.

Invulling duurzaamheidsthema's

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

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is door Kranendonk Geohydrologie een geo-hydrologisch onderzoek uitgevoerd (rapportage 'Hydrologische adviezen betreffende plan Oostvleugel te Poederloijen' d.d. januari 2009).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- De bestaande waterhuishoudkundige situatie voor het uitbreidingsplan tussen de Maasdijk en de Egter van Wissekerkeweg in Poederloijen wordt voldoende geacht voor de realisatie van woningbouw met kruipruimten.
- Uitgaande van een gehanteerd bouwpeil van tenminste 2,2 m +NAP en een wegpeil van minimaal 1,9 m +NAP is een voldoende ontwatering beschikbaar om zonder waterhuishoudkundige maatregelen de bestemmingswijziging te realiseren.
- Structuurbederf en verdichting van de kleigrondslag ter plaatse van verhardingen en in kruipruimten dient te worden voorkomen, danwel te worden hersteld om een optimale opname van grondwater in stand te houden ook na de bestemmingswijziging.
- In de kruipruimten wordt de toepassing van een zand werkvloer geadviseerd met een vertande aansluiting op de onderliggende klei. Hiermee dient oppervlakkig toestromend grondwater goed in de bodem te worden opgenomen en vrijstaand water in kruipruimten te worden tegengegaan.
- Infiltreren in de bodem van afgekoppeld hemelwater wordt niet effectief geacht. In plaats daarvan kan de toepassing van uitbreiding van oppervlaktewater of een overloopgebied worden overwogen om hiermee afgekoppeld hemelwater tijdelijk te bufferen en vertraagd op omliggend open water af te voeren.

Keuze waterhuishoudkundig systeem

Hemelwater, afkomstig van daken, verharde gedeelten van percelen, trottoirs, parkeervakken en wegen, zal oppervlakkig via afwateringsgoten naar wadi's wordt getransporteerd. Vanuit de wadi's zal het hemelwater worden afgevoerd naar de aan de oostzijde van het plangebied te realiseren overloopgebied. Hiervandaan zal het hemelwater vertraagd via het huidige watergangenstelsel worden afgevoerd.

De wadi's zullen in eerste instantie als retentiebekken voor het hemelwater fungeren. Het hemelwater zal middels de wadi's vertraagd worden afgevoerd naar het

overloopgebied. De bodempassage in een wadi fungeert als filter, om de zgn. 'first-flush' te kunnen zuiveren. De kwalitatieve berging en doorlatendheid van de bodem van de wadi's c.q. bodempassages komen minimaal overeen met de eisen voor een verbeterd gescheiden stelsel.

De wadi's, het overloopgebied en een kleine uitbreiding van bestaande watergangen voorziet in de benodigde bergingsbehoefte voor het hemelwater.

Gezien de diepteligging van het bestaande gemengde rioolstelsel waarop dient te worden aangesloten, kunnen in het plangebied de DWA-rioolstrengen niet onder vrijval worden aangesloten. Hierdoor wordt het toepassen van een DWA-opvoergemaal noodzakelijk geacht. De persleiding zal worden aangesloten op het hoofdtransportriool in de Burgemeester Posweg.

De aanlegpeilen van woningen en wegen zullen worden afgestemd op de bestaande omliggende woningen, straatpeilen en maaiveldhoogten. Ter plaatse van bebouwing en planwegen worden, gezien de aanlegpeilen, geen aanvullende ontwateringsmaatregelen noodzakelijk geacht.

5.8 Natuur

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor de natuur. Er heeft dan ook een volledig natuuronderzoek⁹ plaatsgevonden naar beschermde natuurwaarden in het gebied. Hieronder worden de conclusie, samenvatting en aanbevelingen van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde gebieden of op beschermde soorten van de zwaardere beschermingscategorieën. Er hoeft geen ontheffing of vergunning te worden aangevraagd. Het plan kan in de huidige vorm doorgang vinden. Hieraan zijn vanuit Flora- en Faunawet nog wel enkele voorwaarden verbonden, zie hiervoor de onderstaande aanbevelingen.

⁹ Volledig natuuronderzoek Oostvleugel II Poederoijen, gemeente Zaltbommel, BRO, 16 juni 2009.

Samenvatting

Gebiedsbescherming

Wat gebiedsbescherming betreft zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woonwijk. Het plan veroorzaakt geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Vogels met vaste verblijfplaatsen

Het plan heeft geen negatieve effecten op vogels met vaste verblijfplaatsen. De functionele omgeving van de aangetroffen potentiële vaste verblijfplaatsen van kerkuilen en steenuilen buiten het plangebied blijft gehandhaafd.

Vleermuizen

Het foerageergebied van aanwezige vleermuizen in het plangebied blijft gehandhaafd. Het plan heeft daarom geen negatieve effecten op deze streng beschermde soortgroep.

Overige soortengroepen

Het plan heeft geen negatieve effecten op de zwaarder beschermde soorten van de soortgroepen planten, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelde diersoorten, omdat deze soorten ontbreken in en rond het plangebied.

Aanbevelingen

Broedende vogels

Broedende vogels in het plangebied mogen niet worden verstoord. Er moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kunnen werkzaamheden aan of nabij bomen, struiken, sloten en (te slopen) gebouwen het beste worden uitgevoerd in een periode wanneer er geen vogels broeden. Buiten de periode maart – augustus is de kans op broedende vogels het kleinst, echter ook vogels die niet in die periode broeden mogen niet worden verstoord.

Zorgplicht

Voor alle soorten planten en dieren dient de Zorgplicht in acht genomen te worden, ongeacht of ze beschermd zijn of niet (artikel 2 Flora- en faunawet). Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven. Hieruit volgt dat bij het bouwrijp maken van het plangebied de aanwezige dieren de kans moeten krijgen om zich naar aangrenzend geschikt leefgebied te verplaatsen. Dat kan door werkzaamheden als dempen en maaien / omploegen vanaf één zijde uit te voeren in de richting van te handhaven sloten en weilanden.

5.9 Archeologie

Er heeft een archeologisch onderzoek¹⁰ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusies

Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig en, zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard, datering en waardestelling hiervan?

In het plangebied zijn geen archeologische waarden aangetroffen. In het zuiden van het plangebied is in het verharde en bebouwde deel geen karterend booronderzoek uitgevoerd. Mogelijk kunnen hier nog archeologische resten aanwezig zijn.

Is er in het plangebied een onverstoorde bodem aanwezig en zo ja, komt dit overeen met het op basis van het bureauonderzoek verwachte bodemtype?

Onder een laag opgebrachte grond is de natuurlijke bodem intact. Er zijn overslagafzettingen op stroomgordelafzettingen aangetroffen. In het zuidelijke deel van het plangebied bevinden de stroomgordelafzettingen zich aanzienlijk dieper dan in het noordelijke deel van het plangebied.

In welke mate worden deze waarden verstoord door realisatie van de geplande bodemingreep?

In het zuidelijk deel van het plangebied zal een plantsoen gerealiseerd worden en in het uiterste zuidwesten zal een woonhuis geplaatst worden. Het noordelijk deel van het plangebied zal geheel worden bebouwd met huizen. In deze delen van het plangebied is karterend booronderzoek uitgevoerd, waarbij geen archeologische waarden zijn aangetroffen die verstoord zullen worden. In het deel waar geen karterend booronderzoek heeft kunnen plaatsvinden, zal alleen de bestaande bebouwing en bestrating verwijderd worden.

Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?

Tijdens de sloop van de bestrating en bebouwing in het zuiden van het plangebied zal zoveel mogelijk vermeden moeten worden onverstoorde grond te verstoren.

Indien de eventuele archeologische waarden niet kunnen worden behouden: welke vorm van nader onderzoek is nodig om de aanwezigheid van archeologische waarden en hun omvang, ligging, aard en datering voldoende te kunnen bepalen om te komen tot een selectiebesluit?

Aangezien het onderzoek in het noordelijk deel en het zuidwestelijke deel van het plangebied geen archeologische waarden heeft opgeleverd, hoeft in deze delen van

¹⁰ Inventariserend Veldonderzoek (verkenkend en karterend booronderzoek), ADC ArcheoProjecten, Amersfoort, augustus 2008.

het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Indien zoveel mogelijk vermeden wordt de ongeroerde grond tijdens de sloop van de verharding en bebouwing niet te verstoren, hoeft in het overige deel van het plangebied ook geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens de sloop van de bestaande bebouwing en verharding in het zuiden van het plangebied dient echter zoveel mogelijk vermeden te worden de ongeroerde grond te verstoren.

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

6. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij zal de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

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

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening is voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

7. INSpraak EN OVERLEG

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag. Deze is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

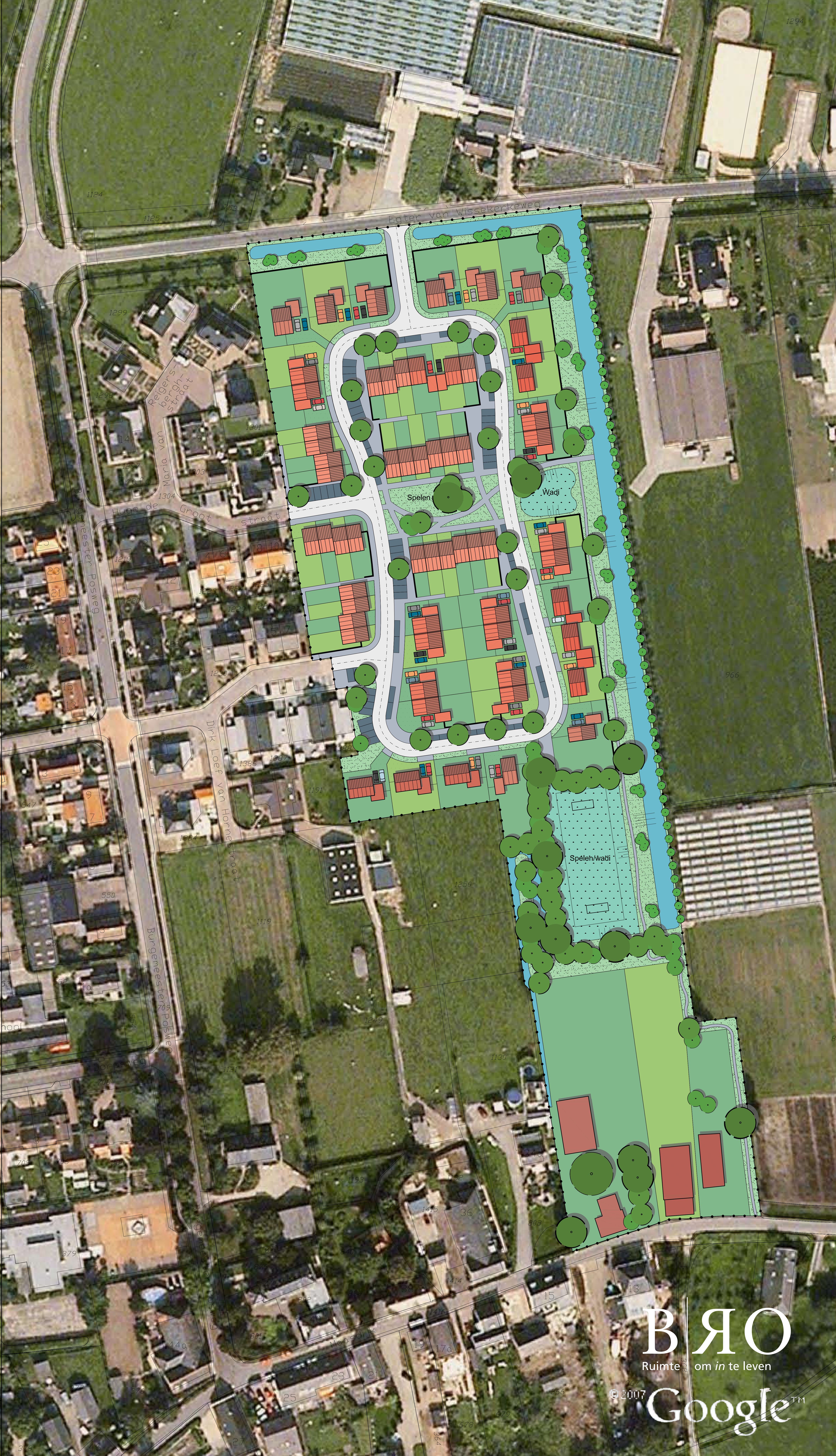
7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan.

BIJLAGE

Bijlage 1:
Stedenbouwkundige schets



ВЯО

Ruimte om in te leven

© 2007 Google TH

