

Gemeente Zaltbommel

**Bestemmingsplan
Nederhemertsekade 14**



Rapportnummer: 211X01683.046131_1

Datum: januari 2009

Contactpersoon: de heer A. Lindhout

Projectteam BRO: Luuk Vranken, Annemarie Schellekens, Rieneke van den Hurk

Concept: juni 2008

Voorontwerp: december 2008

Ontwerp:

Vaststelling:

Trefwoorden:

Beknopte inhoud:

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende plan	6
1.4 Leeswijzer	6

DEEL A - VISIE

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Stedenbouwkundig concept	11
2.3 Verkeer en parkeren	12
2.4 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	12
3. JURIDISCHE PLANOPZET	15
3.1 Inleiding	15
3.2 De regels	15

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Rijksbeleid	21
4.3 Provinciaal beleid	22
4.4 Gemeentelijk beleid	23
5. MILIEU- EN WAARDENTOETS	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Bedrijven en milieuzonering	25
5.3 Geluid	26
5.4 Luchtkwaliteit	26
5.5 Externe veiligheid	29

5.6 Bodemkwaliteit	29
5.7 Waterhuishouding	30
5.8 Natuur	32
5.9 Archeologie	33
 6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 35
 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 37
7.1 Inleiding	37
7.2 Vooroverleg	37
7.3 Belanghebbenden	37



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer Lindhout is voornemens een burgerwoning te realiseren aan de Nederhemertsekade 14 te Nederhemert-Noord (gemeente Zaltbommel).

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Nederhemertsekade binnen de kern Nederhemert-Noord. De kern Nederhemert-Noord ligt ten zuidwesten van de kern Zaltbommel en ten noorden van de Afgedamde Maas, die het dorp scheidt van het dorp Nederhemert-Zuid op het zuidelijk gelegen eiland. Nederhemert-Noord is te karakteriseren als een historische dorpskern met een groen en open karakter. Deze uitstraling wordt bepaald door een relatief brede strook open agrarisch gebied tussen de dijk en de Molenstraat met slechts weinig bebouwing, zoals agrarische bedrijfsbebouwing, en de relatie met het omliggende poldergebied. De voortuinen met de iets teruggelegen panden op ruime kavels versterken dit karakter.

Het plangebied ligt aan het historische bebouwingslint de Nederhemertsekade, welke aan de rand van de bebouwde kom in het noordoosten van de historische dorpskern Nederhemert-Noord is gelegen. De Nederhemertsekade vormt een historisch lint aan de rand van de kern Nederhemert-Noord met een vrijwel open karakter door de omliggende weilanden. Dit kernrandgebied vormt een bufferzone tussen het open agrarisch gebied en de bebouwde kom. Aan dit lint bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen met één tot twee bouwlagen met kap en enkele bedrijven.

Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein rond de Nijverheidsstraat. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Maas-Waalweg, welke de kernen Nederhemert en Delwijnen verbindt met de kern Aalst. Aan met name de noord- en oostzijde van het plangebied bevinden zich weilanden en aan de zuidzijde van de locatie bevinden zich de overige historische bebouwingslinten van Nederhemert-Noord, te weten de Maasdijk, Molenstraat en de Kapelstraat. Het lint de Nieuwstraat en de Kapelstraat liggen parallel aan de Nederhemertsekade.

Plangebied

De initiatieflocatie is reeds een braakliggend terrein. De voormalige woning met bijgebouw op het perceel heeft voor lange tijd leeg gestaan en is in gebruik geweest als schuur. Beide objecten zijn reeds gesloopt om plaats te maken voor onderhavige ontwikkeling.

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie T nummer 407 met een oppervlakte van 4 are en 32 centiare.

1.3 Geldende plan

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
• Bestemmingsplan "Buitengebied 1991"	31-10-1991	22-06-1992

1.4 Leeswijzer

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).

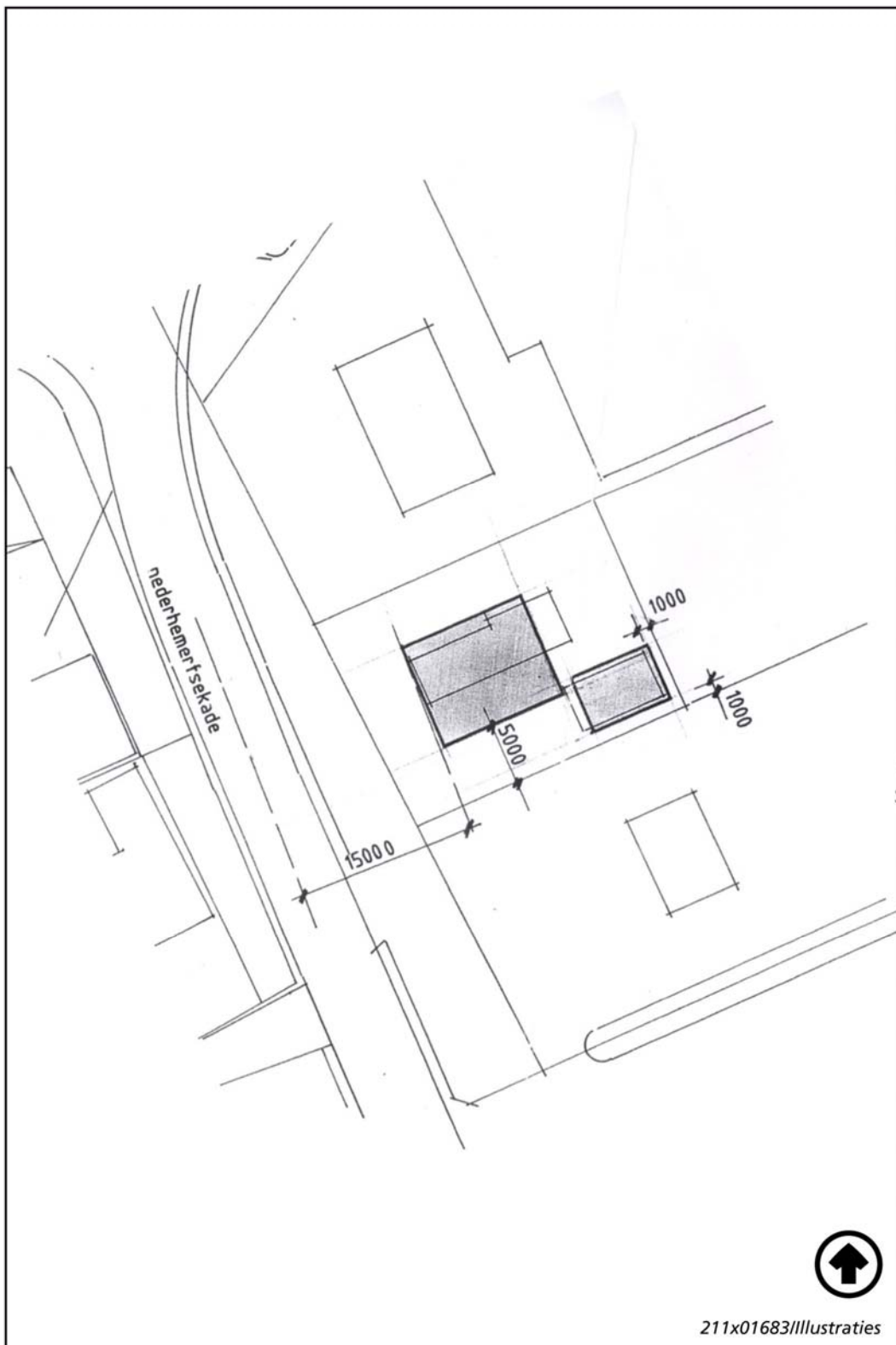
Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten voorschriften en plankaart hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

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.

Wanneer een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling verkregen wil worden, is het lezen van deel B in aanvulling op deel A aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A - VISIE



Bouwplan

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE

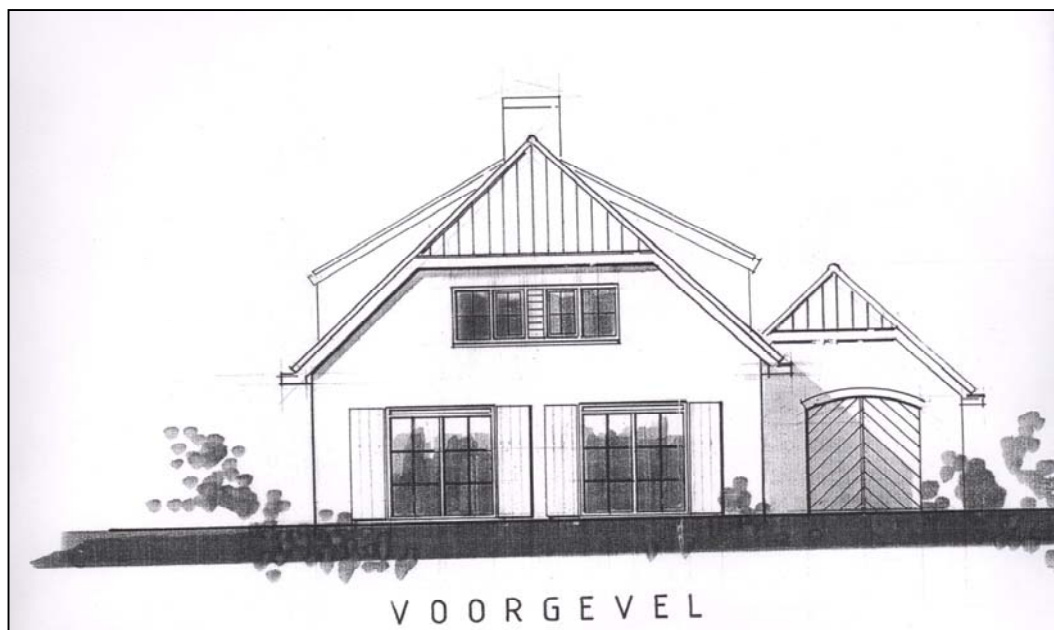
2.1 Inleiding

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

Aan de Nederhemertsekade 14 te Nederhemert-Noord (gemeente Zaltbommel) wordt een nieuwbouwwoning met een vrijstaande garage gerealiseerd. De nieuwbouwwoning en de garage worden op nagenoeg dezelfde plaats gesitueerd als de voormalige woning met bijgebouw. De woning is haaks op de weg georiënteerd op een afstand van circa 15 meter. De woning ligt op circa 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens en de garage op circa 1 meter van zowel de zijdelingse perceelsgrens als de perceelsgrens aan de achterzijde. De garage is 1 meter van de woning gesitueerd en is van een zolder voorzien.



Voorgevel

De nieuwbouwwoning betreft een eengezinswoning met aan zowel de noord- als zuidgevel een forse dakkapel. De woning is op de begane grond voorzien van forse raampartijen. De entree van de woning bevindt zich aan de zijgevel van de woning. De woning en de garage zijn beiden voorzien van een zelfde dakopbouw met keramische pannen, waardoor de garage prima aansluit op de woning. De oppervlakte van de woning bedraagt circa 100 m² en de garage heeft een oppervlakte van circa 27 m². De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt circa 127 m². De woning en de garage hebben een inhoud van circa 725 m³ respectievelijk 125 m³.

De woning heeft aan de voorzijde een breedte van circa 9 meter en is circa 11 meter diep. De woning bestaat uit één bouwlaag met een forse zadeldak met wolfs-einden. De garage heeft eveneens een zadeldak met wolfseinden. De woning heeft een goot- en nokhoogte van circa 2,85 meter respectievelijk circa 7,9 meter.

2.3 Verkeer en parkeren

De nieuwbouwwoning wordt via de Nederhemertsekade ontsloten. Door de realisatie van een enkele woning zal sprake zijn van een geringe toename aan verkeersbewegingen (circa 6 per etmaal). De Nederhemertsekade heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is ruimte voor het plaatsen van minimaal 2 auto's.

2.4 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

De nieuwbouwwoning met garage wordt gerealiseerd op nagenoeg dezelfde plaats als de voormalige bebouwing op het perceel. De Nederhemertsekade kenmerkt zich door veelal vrijstaande woningen aan een lintstructuur. De woningen kenmerken zich door een eenvoudige (agrarische) vormgeving van één of twee bouwlagen met kap. De bebouwing heeft een eenvoudige massaopbouw, waarbij de bouwhoogte sterk varieert. Het gevarieerde beeld wordt nog eens ondersteund door de verschillende kapvormen die zijn toegepast. De massa in onderhavige situatie sluit aan op het bestaande straat- en gevelbeeld. Toegepast is een eenvoudige massa met zadeldak. Het dak is aan voor- en achterzijde voorzien van wolfseinden. De massa's aan het lint hebben een eenvoudige vormgeving waarbij gebruik wordt gemaakt van traditionele materialen als hout en baksteen. De materiaalkleuren sluiten aan op het landelijk/agrarische karakter. Toegepast zijn roodbruine, zand- en aardkleurige tinten. De daken zijn bedekt met riet of met pannen in verschillende kleuren, zoals lichte kleuren in rood, grijs en oranje, maar donkere kleuren zoals bruin, blauwgrijs en antraciet voeren de boventoon. De kozijnen zijn overwegend van hout

en geschilderd in wit, maar ook rood, donkergroen en andere crème- en aardetinten komen voor.

De landelijke uitstraling van de toe te voegen woning wordt ondersteund door het traditionele materiaalgebruik. De massa wordt opgetrokken in een donkerkleurige baksteen (type Belgisch klompje) en het dak wordt bedekt met een keramische pan (type Postel). De woning sluit stedenbouwkundig gezien qua type bebouwing, situering en bebouwingsmassa dus prima aan op de huidige bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.

Met het plan wordt de bebouwingsstructuur aan het lint de Nederhemertsekade compleet gemaakt. De openheid van het totale gebied blijft in tact door het vrijstaand bouwen, zodat de aanwezige doorzichten gehandhaafd blijven. Voor de nieuw te realiseren woning worden de bestaande opstallen gesloopt, welke voor lange tijd in gebruik zijn geweest als schuren. De bouw van een nieuwe woning zal de kwaliteit van de leefomgeving ten goede komen, doordat het rommelige beeld van de schuren verdwijnt en plaatsgemaakt wordt voor een woning welke qua situering, massa, uitstraling ruimtelijk-functioneel beter past in het straatbeeld.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch regime te geven voor de ontwikkeling van de woning aan de Nederhemertsekade 14 te Nederhemert (gemeente Zaltbommel). In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de wijze waarop de gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De 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 verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

3.2 De regels

Systematiek van de voorschriften

Onderhavig bestemmingsplan omvat één bestemming, namelijk “Wonen”. Naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter is gekozen voor:

1. *Een positieve bestemming*: de ontwikkeling van nieuwbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels en de verbeelding, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
2. *Een ontheffingsprocedure*: deze procedure geldt voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De ontheffingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Tevens schept deze procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.
3. *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 de situering en/of maatvoering op eigen terrein. De objectivering wordt verkregen door middel van kwalitatieve criteria.

Leeswijzer bij de regels

De voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- bestemmingsregels;
- de bouwregels: regels voor het bouwen van woningen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- specifieke gebruiksregels
- een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot de gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene voorschriften welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. In concreto gaat het om:

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels: bepalingen t.a.v. ondergrondse werken en bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: bij de berekening van bebouwingspercentages wordt het grondoppervlak van ondergrondse gebouwen, mede in aanmerking genomen;
- algemene ontheffings- en wijzigingsbepaling: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene procedureregels

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- *overgangsbepalingen*: bouwwerken welke op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Een uitzondering op deze laatste regel geldt voor gebruik dat reeds in strijd is met het plan dat aan het onderhavige vooraf gaat en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.
- *slotbepaling*.

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

In de Nota Ruimte¹ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

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

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- 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 in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking 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;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

¹ De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

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 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. 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.

Doorwerking in het plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd, betreft de herontwikkeling van een woning binnen bestaand stedelijk gebied aan de rand van de kern. Het buitengebied blijft daardoor gespaard van ontwikkelingen.

4.3 Provinciaal beleid

In het Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's² is Bundelingsbeleid een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;

² Vastgesteld 29 juni 2005.

- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Doorwerking in het plangebied

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied. Er wordt een nieuwbouwwoning gerealiseerd op een momenteel braakliggend terrein. De voormalige woning met bijgebouw op het perceel is reeds gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouwwoning. De ontwikkeling tast geen karakteristieke elementen of waardevolle open ruimte aan.

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.

Doorwerking in het plangebied

De ontwikkeling betreft een inbreiding in bestaand bebouwd gebied. Door de inbreiding blijft het buitengebied vrij van ontwikkelingen, er is dan ook sprake van verstedelijking van het bestaand stedelijk gebied. De bouw van de nieuwbouwwoning wordt ingepast in het straatbeeld van de directe omgeving.

4.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zaltbommel heeft een beleidsregel op 18 september 2003 Incidentele woningbouw op initiatief van particulieren vastgesteld. Om in aanmerking te kunnen komen voor incidentele particuliere woningbouw in Zaltbommel, dient voldaan te worden aan de in de beleidsregel gestelde voorwaarden, te weten:

- Verzoeken voor bedrijfs- en/of dienstwoningen vallen buiten deze regeling;
- Een verzoek is alleen van toepassing voor gronden gelegen binnen de, door de gemeenteraad, per kern vastgestelde bebouwingscontour;

- Het verzoek is alleen van toepassing voor de bouw van maximaal twee woningen;
- Verzoeken voor drie of meer woningen worden beschouwd als projectmatige woningbouw;
- De nieuw te bouwen woning(en) dient benut te worden voor de opvang van de woningbehoefte van de gemeente Zaltbommel c.q. de Bommelerwaard;
- De nieuwbouw van de woning(en) mag geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de directe leefomgeving;
- De woning(en) dient een goede rechtstreekse ontsluiting te kunnen krijgen op de openbare weg;
- Diegenen die op deze wijze een woning krijgen en daarnaast staan ingeschreven op de wachtlijst van kavels en woningen zullen hiervan uitgeschreven worden;
- Diegenen die op deze wijze een woning verkrijgen dan wel een aanvraag hebben ingediend en de woning niet zelf bewonen kunnen niet binnen vijf jaar na gereedmelding van de woning opnieuw een verzoek tot bouw van een particuliere woning indienen.

Doorwerking in het plangebied

Het initiatief past binnen de beleidsregel Incidentele woningbouw op initiatief van particulieren. Het betreft de realisatie van een nieuwbouwwoning aan de Nederhemertsekade. Er is sprake van inbreiding in het bestaand stedelijk gebied van de kern Nederhemert-Noord. De realisatie van de nieuwbouwwoning zal tevens bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave en het faciliteren van particulier opdrachtgeverschap. Hierdoor kan worden voorzien in de lokale woningbehoefte.

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

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Conclusie

Aan de Nijverheidstraat 3 bevindt zich het bedrijf 'Metaal draai- en slijpwerk Bienen' wat volgens de VNG bedrijvenlijst een categorie 3.1-bedrijf is. Dit betekent dat er een indicatieve hinderafstand van 50 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van een rustige woonwijk. Het bedrijf bevindt zich op voldoende afstand (circa 100 meter) van de nieuwbouwwoning.

Aan de Nederhemertsekade 10 bevindt zich een akkerbouwbedrijf. Het akkerbouwbedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer.

Op grond van artikel 4 lid 6 dient een afstand van minimaal 50 meter te worden aangehouden. De afstand van het bedrijf tot aan de te realiseren woning bedraagt circa 8 meter, wat betekent dat de ontwikkeling binnen de hindercirkel valt. Echter voorheen was hier ter plaatse eveneens een woning met schuur gesitueerd, waardoor aangenomen kan worden dat de feitelijke hinder van het bedrijf beperkt is. Andersom vormt de toevoeging van de nieuwbouwwoning aan de Nederhemertsekade 14 geen belemmering voor de exploitatie of uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

Geconcludeerd kan worden dat in of nabij het plangebied geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig zijn die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

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

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

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

Conclusie

Uit het gehouden akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gebleken is dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied onvoldoende toepasbaar zijn en niet wenselijk vanwege verkeerstechnische, stedenbouwkundige en/of financiële redenen. Derhalve resterende maatregelen bij de ontvanger en zal dan ook een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Zaltbommel. Er dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld vanwege de geluidsbelasting van de Nederhemertsekade en de Maas Waalweg tot maximaal 54 dB.

De rekenpunten en de bijbehorende waardes voor aanvraag van de hogere grenswaarde staan in de tabellen opgenomen in bijlage 3 van het rapport.

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

⁴ Akoestisch onderzoek woning Nederhemertsekade 14 Nederhemert-Noord, BRO, Boxtel, 12 augustus 2008.

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.

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 aangewe-

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

zen, 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

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.

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 1 woning 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 verbonden 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 aanwezige 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.

5.6 Bodemkwaliteit

In het kader van de vrijstellingsprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater⁷. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat op zintuiglijke wijze bij de boring B2 en B3 'puin (sterk) en sterk grind' is aangetroffen. Bij peilbuis PB1 is 'licht tot matig puin' aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de grond licht verontreinigd is met koper, lood, zink, PAK's en nikkel;
- het grondwater licht verontreinigd is met arseen.

Op verzoek van de gemeente is nog een aanvullende analyse⁸ uitgevoerd, zodat het lutum en organisch stofgehalte kan worden bepaald van de ondergrond welke uit

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

⁷ Verkennend bodemonderzoek Nederhemertsekade 14 te Nederhemert-Noord (Dhr. A. Lindhout), Van Vleuten Consult bv, Boxtel, 20 november 2007.

⁸ Aanvullend grondonderzoek Nederhemertsekade 14 te Nederhemert-Noord (Dhr. A. Lindhout), Van Vleuten Consult bv, Boxtel, februari 2008.

klei bestaat. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van het nieuwe lutum en organisch stofgehalte, voor wat betreft mengmonster **MO1** (ondergrond), kan worden geconcludeerd dat er géén wijzigingen zijn ten opzichte van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient te worden verworpen. De lichte verontreinigingen van koper, lood, zink, nikkel en PAK's in de grond geven verder conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend en/of nader onderzoek.

5.7 Waterhuishouding

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Gelderland, het Waterbeheersplan van Waterschap Rivierenland, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006, de nota's 'Rioleringsbeleid 2005' en 'Waterbeheer in stedelijk gebied' vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Een aantal belangrijke uitgangspunten zijn de volgende:

- Streven naar afkoppelen van 100% van het verhard schoon oppervlak in woongebied en minimaal 60% van het verharde oppervlak in industriegebied;
- Streven naar een verantwoorde esthetische inrichting van het terrein (belevingswaarden belangrijk, voor de bewustwording en betrokkenheid van de bewoners).
- Het watersysteem dient aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Sommige gebieden zijn door bijvoorbeeld sterk wisselende of erg diepe waterstanden min-

der geschikt om (permanent) oppervlaktewater te maken. In deze gebieden kan beter voor andere vormen van waterberging gekozen worden;

- Het oppervlaktewater en de waterbodem in het gebied moeten voldoen aan de MTR-waarden uit de 4e nota waterhuishouding;
- Streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang. Liever enkele grote waterpartijen dan veel kleine slootjes. Hiermee wordt de kans op een goede waterkwaliteit vergroot;
- Zorgen voor circulatie. Doodlopende watergangen veroorzaken stagnant water waardoor de waterkwaliteit in met name de zomerperiode slecht zal zijn;
- Oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten;
- Voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 meter bij laagst zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomend);
- Natuurlijk peilbeheer;
- Voorkomen van aanleg van lange duikers; beduikeringen zijn alleen aanwezig ten behoeve van de infrastructuur (wegkruisingen en dammen) en niet uit ruimteoverwegingen;
- Een toename van verharding leidt tot compensatieplicht (het terugbrengen van water in of in de directe nabijheid van het plangebied).

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen

Met onderhavige vrijstelling wordt een nieuwbouwwoning met garage aan de Nederhemertsekade 14 te Nederhemert-Noord (gemeente Zaltbommel) gerealiseerd. Het verharde oppervlak bedraagt circa 170 m² (bebouwing circa 127 m² + inrit circa 43 m²). In de directe nabijheid van het perceel bevinden zich twee B-watergangen, te weten achter het perceel van het plangebied en rechts van het perceel aan de Nederhemertsekade 10. De B-watergangen lopen vanuit het noordoosten richting het zuidwesten.

Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel dat voor plannen in stedelijk gebied kleiner dan 500 m² geen compenserende maatregelen als gevolg van een toename van het verhard oppervlak getroffen hoeven te worden. Voor het landelijk gebied is geen compensatie nodig voor plannen tot 1.500 m².

Het huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op de bestaande riolering. Het hemelwater afkomstig van het dak zal naar de sloten rondom het perceel worden geleid. Het afgekoppelde hemelwater dient aan de kwaliteitseisen te voldoen. Om verontreinigen te voorkomen mogen geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden.

5.8 Natuur

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld en de beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- **niveau 1:** een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- **niveau 2:** een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bijvoorbeeld Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode⁹ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- **niveau 3:** streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaan-

⁹ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

vraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Conclusie

Het plangebied is een braakliggend terrein, de bestaande woning is reeds gesloopt. Beschermde planten of diersoorten zijn hierdoor redelijkerwijs uit te sluiten. Het plan heeft geen consequenties voor het aspect 'Flora en Fauna'.

5.9 Archeologie

Archeologie

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Uit de Indicatieve Kaart Archeologische waarden van de provincie Gelderland kan geconcludeerd worden dat het plangebied een lage indicatieve waarde heeft. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge historische geografische waardering. Door de bouw van de woning in een zelfde rooilijn als de voormalige bebouwing op de kop van de kavel, blijft de karakteristiek van het occupatiepatroon in het landschap gehandhaafd, waardoor met het plan recht gedaan wordt aan de toegekende middelhoge historische geografische waardering.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Vooroverleg

Artikel 10 Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de bij het plan betrokken besturen van waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met de diensten van rijk en provincie die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede de diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.

7.3 Belanghebbenden

Sinds 1 juli 2005 geldt voor bestemmingsplannen de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals is opgenomen in de Algemene Wet Bestuursrecht. Artikel 150 van de Gemeentewet bepaalt dat in een gemeentelijk inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze belanghebbenden hun mening kenbaar kunnen maken. Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Zaltbommel is het mogelijk om inspraak te verlenen op een voorontwerp-bestemmingsplan, maar dit is geen verplichting voor ieder bestemmingsplan.

