

Bestemmingsplan
'Zuilichem, Nicolaas Hooijkaasstraat 13'
Gemeente Zaltbommel



Bestemmingsplan

'Zuilichem, Nicolaas Hooijkaasstraat 13'

Gemeente Zaltbommel

Rapportnummer: 211x02513.050440_1

Datum: 17 september 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer A. van Loon

Projectteam BRO: Ellen van den Oetelaar, Jochem Rietbergen, Natasja de Vroom

Concept: april 2009, augustus 2009

Voorontwerp: -

Ontwerp: 17 september 2009

Vaststelling:

Trefwoorden: gemeente Zaltbommel, bestemmingsplan, Zuilichem

Bron foto kaft:

Beknopte inhoud:

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	3
2. JURIDISCH KADER	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Systematiek van de planregels	5
2.2.1 Inleidende regels	5
2.2.2 Bestemmingsregels	6
2.2.3 Algemene regels	8
2.2.4 Overgangs- en slotregels	9
2.3 Beschrijving per bestemming	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE	17
4.1 Achtergrond	17
4.2 Ruimtelijke overwegingen	17
4.3 Parkeren en ontsluiting	18
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1 Bodemonderzoek	21
5.2 Geluid	21
5.3 Luchtkwaliteit	21
5.4 Bedrijven en milieuzonering	22
5.5 Externe veiligheid	23
6. ARCHEOLOGIE	25

7. FLORA EN FAUNA	27
8. WATERHUISHOUDING	29
9. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
10. INSPRAAK EN OVERLEG	33
10.1 Inspraak	33
10.2 Overleg	33
10.3 Vaststellingsprocedure	33
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets	
Bijlage 2: Advies parkeren	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Goedkoop Wonen is in opdracht van de heer J.M. de Keizer voornemens om het voormalige supermarktpand aan de Nicolaas Hooijkaasstraat 13 te Zuilichem te herontwikkelen tot twee starterswoningen.

In het er plaatse vigerende bestemmingsplan 'Zuilichem Dorp 1993' zijn de gronden bestemd voor detailhandelsvestingen. De toevoeging van twee woningen is in strijd met dit bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan Zuilichem Dorp 1993	31-01-1994	11-11-1994

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Zuilichem. Het plangebied is circa 585 m² groot. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Brakel, sectie K, nummer 609. De locatie wordt globaal begrensd door de Nicolaas Hooijkaasstraat aan de zuidzijde en de grenzen van naastgelegen percelen aan de west-, noord- en oostzijde. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven op de plankaart.

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

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit een aantal hoofdstukken en enkele bijlagen.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Juridisch kader', dit gaat in op de juridische planopzet van het bestemmingsplan. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

Hoofdstuk 3 geeft de beleidskaders vanuit het rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Zaltbommel weer.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving. Het hoofdstuk gaat vervolgens in op de toekomstige ontwikkeling. Dat wil zeggen een omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan noodzakelijk is. Daarbij komen de ruimtelijke en functionele aspecten zoals parkeren en ontsluiting aan bod.

De daaropvolgende hoofdstukken bevatten een toetsing en beoordeling van de ontwikkeling waarbij verschillende aspecten aan bod komen. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in deze hoofdstukken beschreven waarom voorliggend bestemmingplan uitgevoerd kan worden.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. JURIDISCH KADER

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Zuilichem, Nicolaas Hooijkaasstraat 13' bestaat uit een verbeelding (verbeelding, met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

2.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. De planregels van het bestemmingsplan 'Zuilichem, Nicolaas Hooijkaasstraat 13' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

2.2.1 Inleidende regels

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

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

2.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

¹ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Ontheffingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. 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 worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

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 kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegvergunning

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven door middel van een aanduiding.

2.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. Natuurlijk dient altijd voldaan te worden aan de eisen van het bouwbesluit (lichttoetreding e.d.).

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

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 ontheffings-, wijzigingsbevoegdheid, dan wel uitwerkingsplicht. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

2.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

2.3 Beschrijving per bestemming

Wonen

Gebruik

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en daarbij behorende voorzieningen zoals ontsluitings- en toegangswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, speel- en wandelgelegenheid, waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water) en voorzieningen van openbaar nut en ten behoeve van het beheer en onderhoud van groenvoorzieningen.

Bouwen

Het toegestane type woningen is aangeduid. Hiernaast zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangeduid. De minimale breedte van de woning en het bouwperceel zijn opgenomen in de regels. Eveneens de dakconstructie is in de regels gespecificeerd. Naast hoofd- en bijgebouwen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvan de toegestane hoogten eveneens zijn opgenomen in de regels.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt 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.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte² wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte maakt onderscheid in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op drie 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 ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de 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.

² 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. 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.

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor de bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. 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. Geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Vanuit het rijk bestaat daarbij de wens dat er een groei wordt bewerkstelligd van het particulier opdrachtgeverschap.

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 wattoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'

In haar volkshuisvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'³ heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw heeft neergelegd.

³ Nota 'Mensen, wensen, wonen, wonen in de 21^{ste} eeuw', VROM, mei 2004.

Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

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

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

De ontwikkeling die wordt beoogd, betreft de realisatie van twee starterswoningen binnen de kern Zuilichem. Met het project wordt bijgedragen aan het woningenbestand van de gemeente Zaltbommel en wordt ingespeeld op de behoefte aan het dorps woonmilieu, ruimte in en om de woning en particulier opdrachtgeverschap.

3.3 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 het streekplan 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's⁴ 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, beleevingswaarde 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.

⁴ Vastgesteld 29 juni 2005.

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,
- 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 hoofdpoging: 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. In de kern Zuilichem vindt herstructurering van een voormalige supermarkt naar twee starterswoningen

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 de herstructurering van een voormalige supermarkt naar twee starterswoningen. De ontwikkeling is zodoende passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Rivierenland.

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie Wonen en Werken 2002-2010

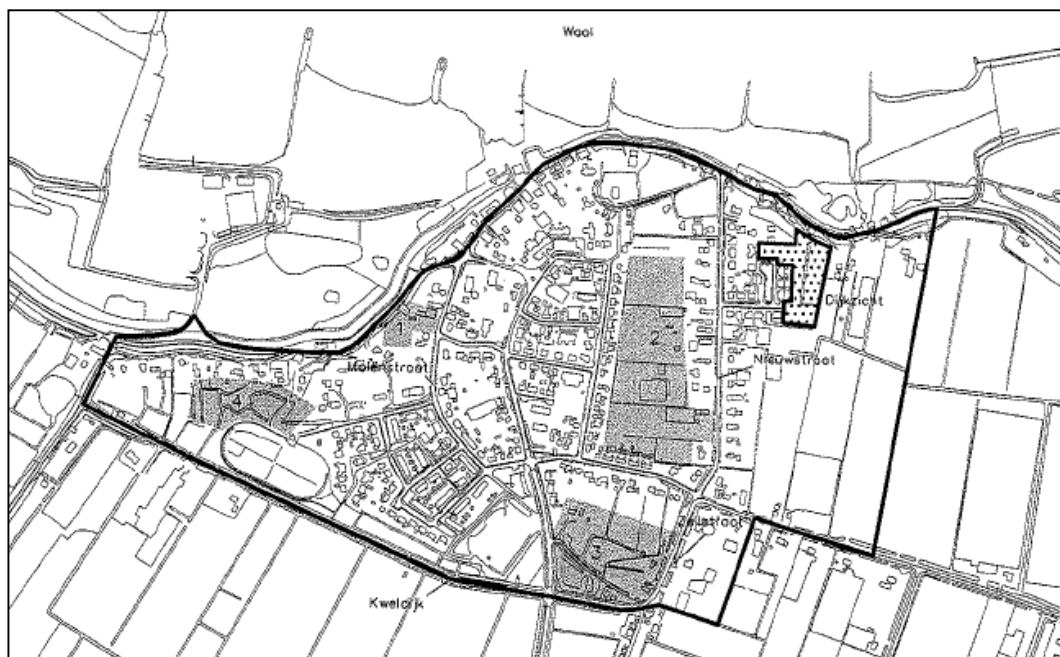
In de Visie Wonen en Werken 2002-2010⁵ wordt het gemeentelijk beleid voor 'wonen' en 'werken' op hoofdlijnen aangegeven. De Visie Wonen en Werken bouwt verder op de nota Ruimtelijke verkenningen van de gemeente Zaltbommel uit 2000. Het beleid ten aanzien van wonen en werken is geactualiseerd en bevat 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 het nut en de noodzaak van inbreiding en uitbreiding van woon- en werklocaties.

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

⁵ Visie Wonen en Werken 2002-2010, BRO/gemeente Zaltbommel, Zaltbommel, 13 maart 2003.

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 Zuilichem is sprake van een relatief groot woningtekort. Voor Zuilichem betekent dit de bouw van 73 woningen t/m 2009.



Kaart Zuilichem Visie Wonen en Werken 2002-2010

De beoogde locatie valt binnen de kwaliteitscontour experiment ruimtelijk beleid. In de visie wordt duidelijk dat in Zuilichem twee potentiële inbreidingslocaties geschikt zijn voor woningbouw. De potentiële capaciteit zou uitkomen op in totaal 43 woningen. Voor Zuilichem geldt de bouw van 73 woningen t/m 2009. Dit tekort van 30 woningen kan niet op inbreidingslocaties opgevangen worden, waardoor uitbreiding noodzakelijk wordt. In de visie wordt aangegeven dat er nog voldoende ruimte voor woningbouw is binnen de contour. Aangezien de voorgestane ontwikkeling een inbreidingslocatie binnen de kwaliteitscontour betreft, past het project binnen de gemeentelijke kaders uit de Visie Wonen en Werken.

4. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE

4.1 Achtergrond

De Nicolaas Hooijkaasstraat bestaat hoofdzakelijk uit eenvoudige vrijstaande woningen met zadeldak. Tegenover de voormalige supermarkt is een eengezinsappartementengebouw in twee bouwlagen aanwezig. Dit gebouw bestaat uit acht startersappartementen. Het gebouw aan Nicolaas Hooijkaasstraat 13 bestaat uit een supermarktgedeelte en woongedeelte. Dit woongedeelte is 'verweven' in de totale bouwmassa van het pand en wordt als burgerwoning gebruikt. Het gebouw kenmerkt zich door een eenvoudige uitstraling.

4.2 Ruimtelijke overwegingen

Er is sprake van een bestaand gebouw dat nagenoeg alleen intern wordt veranderd. Met deze interne verbouwing worden op de begane grond twee appartementen voor starters op de woningmarkt gerealiseerd. Het betreft twee zogenaamde patiowoningen waarbij de bebouwing is geconcentreerd rondom een kleine open ruimte: een patio. De bestaande burgerwoning blijft ongewijzigd bestaan en zal als zodanig worden bestemd. Functioneel gezien passen de woningen goed in de bestaande structuur van overwegend woningen. Het realiseren van starterswoningen betekent dat er gebouwd wordt voor een doelgroep met een grote woningbehoefte. Het initiatief sluit qua woningtypologie aan op de tegenover gelegen starterswoningen en doet in ruimtelijk-stedenbouwkundige zin geen afbreuk aan de omliggende woonomgeving.

Het pand is in de bestaande situatie vrij sober en eenvoudig. Bij de verandering zal met name aan het uiterlijk van het gebouw een kwaliteitsverbetering plaatsvinden. De indeling van de bestaande winkelpui wordt aangepast aan de nieuwe woonfunctie met een nieuwe pui. De verhoudingen en de gevelindeling van de bestaande bouwmassa ('twee laag met kap') wordt gebruikt voor de nieuwe gevelindeling van de plint. De pui wordt afwijkend maar terughoudend gematerialiseerd met verduurzaamde houten delen met kozijnen in donkergrijze kleur.

Op het terrein is geen ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Er zal gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen die er in de bestaande situatie reeds aanwezig zijn in de openbare ruimte.

4.3 Parkeren en ontsluiting

Verkeer

Het plangebied wordt via de Nicolaas Hooijkaasstraat ontsloten. Op het eigen terrein is geen ruimte om parkeervoorzieningen te realiseren. Parkeren zal plaatsvinden op reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen gezien de beperkte verkeersaantrekkende en verkeersproducerende werking van het plan niet nodig zijn.

Parkeren

Het pand aan Nicolaas Hooijkaasstraat 13 zal worden herontwikkeld tot twee starterswoningen. Vanwege de doelgroep waarvoor de woningen zijn bestemd, is het legitiem om hiervoor een lager parkeerkencijfer te hanteren. Bewoners van deze woningen wonen over het algemeen alleen of zijn jong. Op basis van het niet-stedelijke karakter en de ligging van de locatie in het centrum van de kern is een parkeerkencijfer gehanteerd van 1,3 parkeerplaatsen per woning in de sector goedkoop.

Op het terrein van Nicolaas Hooijkaasstraat 13 is geen ruimte om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het ontwikkelen van de starterswoningen heeft daarom invloed op de parkeerdruk in de straat. Om het effect hiervan te beoordelen is een parkeerbalans opgesteld. Een parkeerbalans geeft inzicht in de behoefte aan parkeerplaatsen volgens de parkeerkencijfers. Deze berekende parkeerbehoefte wordt daarna vergeleken met het aanbod aan parkeerplaatsen. Vervolgens wordt de theoretische parkeerbehoefte vergeleken met de behoefte in de praktijk.

De uitgevoerde parkeerbalans is een aparte notitie.⁶ Hieronder is alleen de conclusie van dit advies opgenomen. De volledige notitie is opgenomen als bijlage.

Conclusie

De theoretische parkeerbehoefte van de voorzieningen in de Nicolaas Hooijkaasstraat is in de huidige situatie groter dan het aantal beschikbare parkeerplaatsen, met name op werkdagmiddag en -avond. Dat betekent dat de huidige parkeercapaciteit theoretisch onvoldoende is. Na de herontwikkeling van het pand op nr. 13 tot starterswoningen neemt de parkeerbehoefte op werkdagen overdag af en op avonden en weekenddagen toe. Het huidige aantal van 20 parkeerplaatsen in en rond de Nicolaas Hooijkaasstraat voldoet ook dan theoretisch niet voor de parkeerbehoefte die in de toekomstige situatie te verwachten is, met name op werkdagavonden.

⁶ Advies parkeren Nicolaas Hooijkaasstraat nr. 13 te Zuilichem. BRO, 7 mei 2008.

Een parkeertelling op twee werkdagavonden toont aan dat de feitelijke parkeerbehoefte op een gemiddelde werkdagavond kleiner is dan berekend aan de hand van parkeernormen en -kencijfers. Gemiddeld zijn 8 van de 20 parkeerplaatsen in de openbare ruimte bezet. Dit betekent dat de parkeercapaciteit in de Nicolaas Hooijkaasstraat in de praktijk voldoende ruimte biedt om de extra parkeervraag van twee nieuwe starterswoningen op te vangen. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat parkeren op de rijbaan past in de functie van de Nicolaas Hooijkaasstraat.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan 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.

5.1 Bodemonderzoek

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit geval betreft het enkel interne verbouwingen waarbij de grond niet geroerd wordt en er is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Het perceel is voor het grootste deel bebouwd. Er is wat groen aanwezig, er is echter geen sprake van een tuin. De huidige bestemming 'wonen zonder tuin/supermarkt' wordt omgezet in 'wonen zonder tuin'. De huidige en toekomstige gebruiksvormen zijn vergelijkbaar waardoor de gevoeligheid voor bodemverontreiniging van het gebruik van het perceel gelijk is. Bodemonderzoek is zodoende niet noodzakelijk. Bescherming tegen bouwen op vervuilde grond wordt gevonden in de Woningwet.

5.2 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 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Conclusie

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van twee woningen. 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 doorgang vinden.

5.4 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 VNG.⁷ 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.

De gemeente Zaltbommel heeft aangegeven dat in het kader van milieuzonering alleen dorpshuis 'Den Ham', gelegen aan de Burgemeester Hobolaan 1b, van belang is.⁸ Overige voorzieningen in de omgeving, zoals café/cafetaria 't Wapen van Zuilichem aan de Nicolaas Hooijkaasstraat 1, zijn op voldoende afstand van de te realiseren woningen gelegen, waardoor deze geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Het dorpshuis is op ongeveer 10 meter van de betreffende woningen gelegen. Om deze reden is in het kader van de Wet milieubeheer een akoestisch onderzoek⁹ verricht, waarbij de geluidsreducties vanuit de grote zaal van het dorpshuis naar de (achter)gevels van de nieuw te bouwen woningen en de dichtstbijzijnde bestaande woningen zijn gemeten. Hieronder volgt alleen de conclusie van dit onderzoek. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

⁷ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

⁸ Brief van de gemeente Zaltbommel aan Stichting Goedkoop Wonen d.d. 14 januari 2008.

⁹ Akoestisch onderzoek Wet milieubeheer woningen nabij dorpshuis te Zuilichem (kenmerk R071370aaA0.ac). Lichtveld Buis & Partners, 13 mei 2008.

Conclusie

Voor de bestaande situatie ligt de meest bepalende woning aan de Hooijkaasstraat 11. De geluidreductie tussen de grote zaal van het dorpshuis en de achtergevel van deze woning bedraagt 46 dB(A), zodat volgens de normen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) in de grote zaal een tijdgemiddeld geluidniveau voor popmuziek mogelijk is van 81 dB(A) in de avondperiode.

De geluidsreductie tussen de grote zaal en de achtergevel van de nieuw te bouwen woningen aan de Nicolaas Hooijkaasstraat 13 bedraagt 45 dB(A), waardoor een marginale overschrijding van de geluidnormen van 1 dB(A) optreedt, als bij de naastgelegen woning op nr. 11 precies aan de normen wordt voldaan.

De Regio Rivierenland heeft geconcludeerd dat het dorpshuis in de bestaande situatie niet voldoet aan de geluidsnormen uit het Barim. De gemeente heeft uitgesproken de intentie te hebben om na de realisatie van de twee woningen er voor zorg te dragen dat het dorpshuis voldoet aan de normen.

Voor de marginale overschrijding van de geluidsnormen van 1dB(A) biedt het Barim de mogelijkheid om middels een nadere eis een hogere geluidsbelasting voor woningen toe te staan. Hiertoe dient de geluidwering van de gevel minimaal 16 dB(A) te zijn. Dit zal voor de twee te realiseren woningen het geval zijn.

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 veiligheidsvisie.¹⁰ 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.

Zowel uit de Externe veiligheidsvisie als uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt er zich geen ondergrondse transportleidingen bevinden. Wel bevindt zich op ruim 960 meter afstand de N322 en op ruim 340 meter afstand de rivier de Waal.

Gelet op de afstand tot deze transportroutes zijn er wat het plaatsgebonden risico betreft geen belemmeringen aanwezig.

¹⁰ Externe veiligheidsvisie Gemeente Zaltbommel, Zaltbommel, 27 augustus 2007.

Daarnaast is er, gezien de afstand tot de transportroutes, de reeds bestaande omgeving en de relatief zodanig beperkte toevoeging van het aantal personen (in feite is er zelfs sprake van een afname van het aantal personen aangezien de voormalige functie van het pand een supermarkt betrof), geen sprake van een relevante invloed op het groepsrisico. Daarom is er voor gekozen om de groepsrisico's niet te verantwoorden. In het kader van de externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig.

6. ARCHEOLOGIE

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is. Nabij het plangebied bevindt zich een terrein van archeologische waarde. Dit terrein ligt op circa 80 meter van het plangebied en zal dan ook niet worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2^e generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied heeft op deze kaart een hoge indicatieve verwachtingswaarde.

Gelet op het feit dat de locatie grotendeels een rechtstreekse bouwtitel kent, de locatie van beperkte omvang is en er in het plangebied door de aanleg van bebouwing, riolering en bekabeling reeds (veelvuldig) in het bodemarchief is geroerd en de verandering plaats vindt binnen de huidige bebouwingscontour, wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. De bescherming van archeologische vondsten wordt in onderhavig geval gevonden in de Monumentenwet van 1988, waarin een meldingsplicht voor vondsten is opgenomen.

7. FLORA EN FAUNA

Natuurwetgeving

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

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

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

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de ligging midden in de bebouwde kom van Zuilichem en de zeer beperkte omvang van het project valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit een vrijwel volledig bebouwd en verhard perceel. Het terrein is daarmee geheel ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Er is geen

opgaande vegetatie in het plangebied aanwezig. Ook water is niet aanwezig. In het gebied zijn geen verblijfplaatsen van beschermde dieren (inclusief vogelnesten) aangetroffen. Het plangebied is bovendien niet noemenswaardig als eventueel foerageergebied voor beschermde diersoorten van stedelijke gebieden, zoals vleermuizen.

Conclusie

Wat betreft natuurwetgeving en beleid zijn er geen bezwaren of voorwaarden verbonden aan het ruimtelijk plan.

8. 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 verhard 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 minder 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 laagste zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomend); Natuurlijkpeilbeheer

- 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).

Kenmerken watersysteem

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

In en rond het plangebied bevinden zich geen watergangen of andere oppervlaktewateren.

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van het bestaande pand is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Dit blijft ongewijzigd.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen

Met het project wordt het bestaande pand aan de Nicolaas Hooijkaasstraat 13, een voormalige supermarkt, verbouwd tot twee starterswoningen. Dit betreft voornamelijk interne verbouwingen waardoor er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak.

Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel dat voor plannen in stedelijke gebied kleiner dan 500 m² geen compenserende maatregelen als gevolg van een toename van het verhard oppervlak getroffen hoeven te worden.

Gezien de beperkte ruimte op eigen terrein en de bodemgesteldheid kan het hemelwater niet op eigen terrein geïnfiltreerd worden. Het hemelwater zal derhalve ook aangesloten worden op de riolering. Het hemelwater en vuilwater dienen in ieder geval gescheiden ingezameld en aangeleverd te worden. Het afgekoppelde hemelwater dient aan de kwaliteitseisen te voldoen. Om verontreinigen te voorkomen mogen geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden. Er zullen bouwmaterialen toegepast moeten worden die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten.¹¹

Samenwerking met de waterbeheerder

Het bestemmingsplan wordt voor het formele wateradvies door de gemeente voorgelegd aan het waterschap.

¹¹ Het is niet toegestaan om voor dakgoten en daken zacht PVC, bitumen, zink, koper en / of lood te gebruiken.

9. FINANCIËEL-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 behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, door middel van de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Ook in het geval van incidentele woningbouw wordt een bijdrage voor de realisatie van bovenwijkse voorzieningen van € 15/m² uitgeefbare grond verlangd. Dit tot een maximum van € 15.000,- per woning. Het initiatief behelst een oppervlakte van circa 370 m², waardoor het initiatief circa € 5.500,- genereert voor het fonds bovenwijkse voorzieningen.

10. 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).

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Vaststellingsprocedure

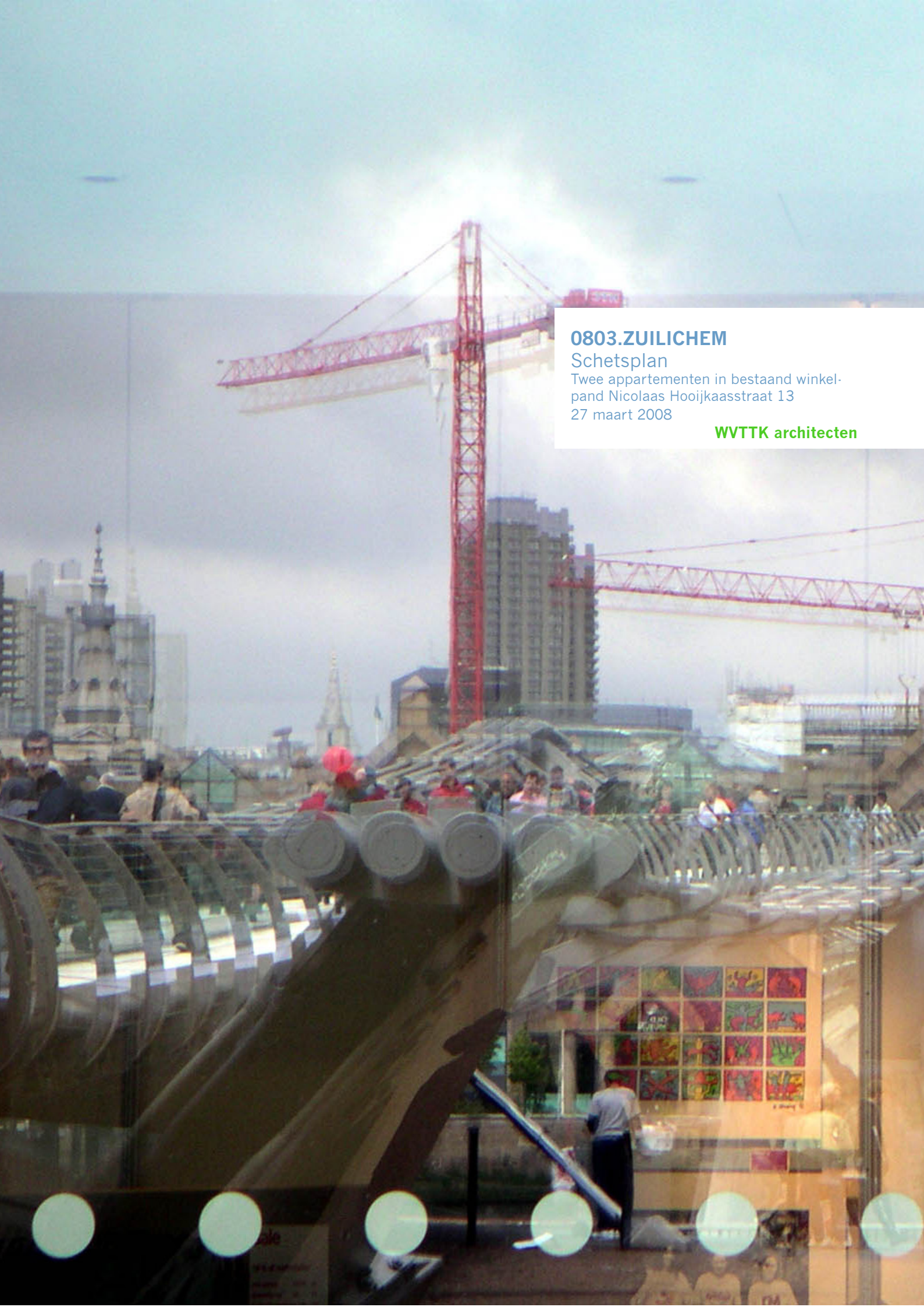
De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

BIJLAGEN

behorende bij de toelichting

Bijlage 1:

Stedenbouwkundige schets



0803.ZUILICHEM

Schetsplan

Twee appartementen in bestaand winkel-
pand Nicolaas Hooijkaasstraat 13
27 maart 2008

WVTTK architecten



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:500

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

BRAKEL
 K
 609

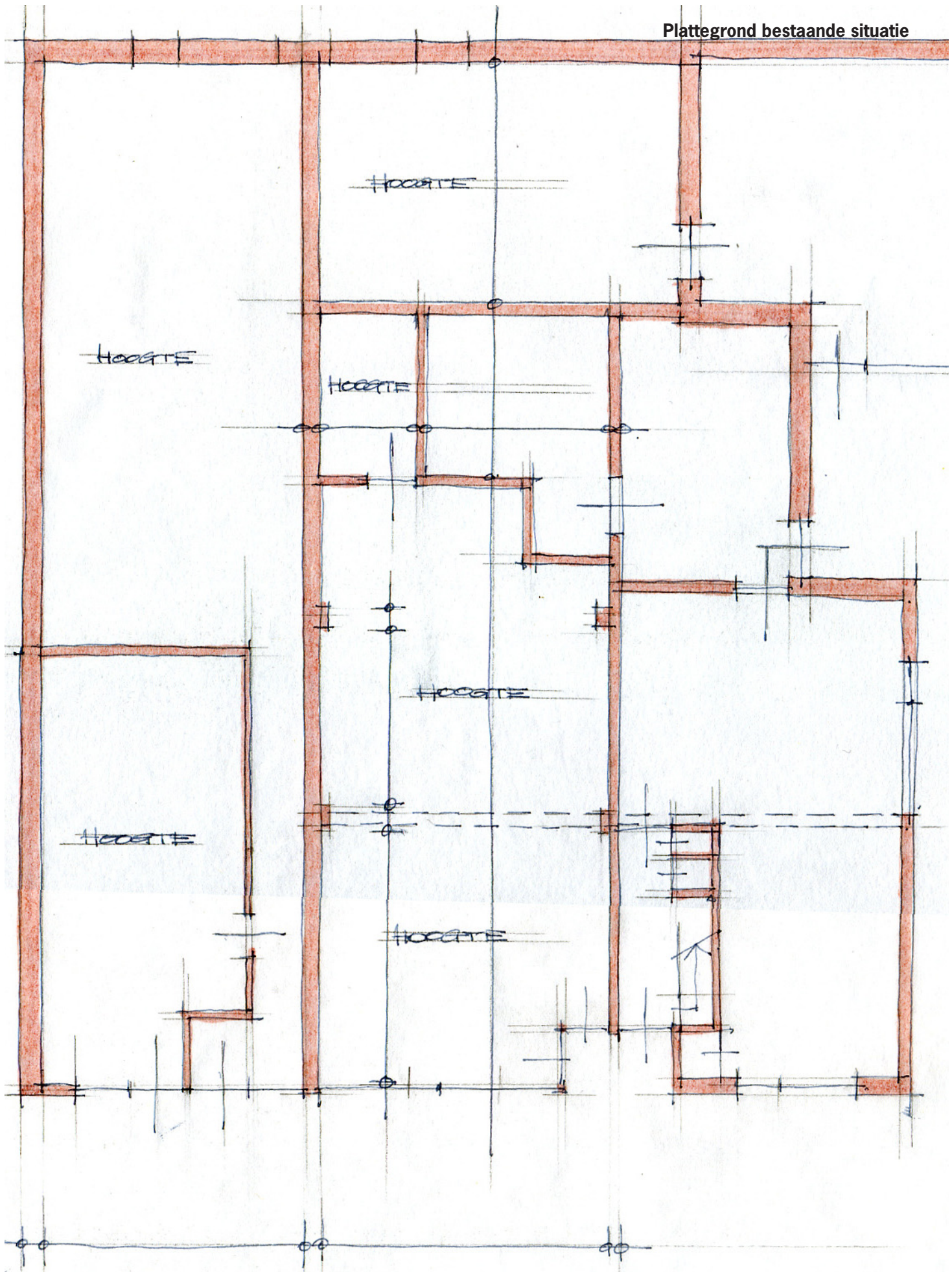


Voor een eensluidend uittreksel, ARNHEM, 9 oktober 2007
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

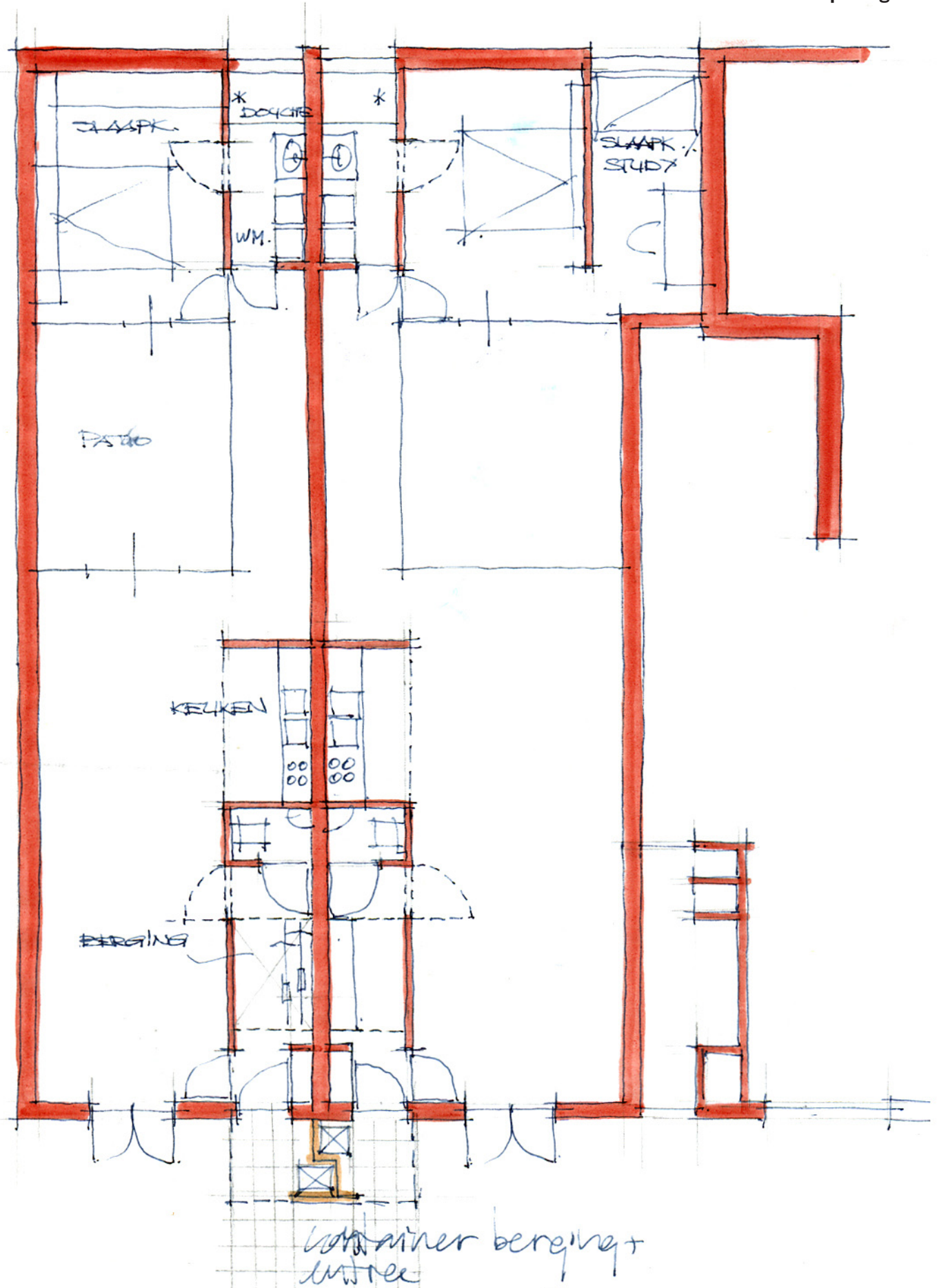


Plattegrond bestaande situatie



HOOGTE PLAFOND OF LAAGSTE PUNT / ONDERKANT BALKEN

PLATTEGROND BEST. SITUATIE 1:100 4.3.2008



COMPACTE VARIANT 2 28/3/2008

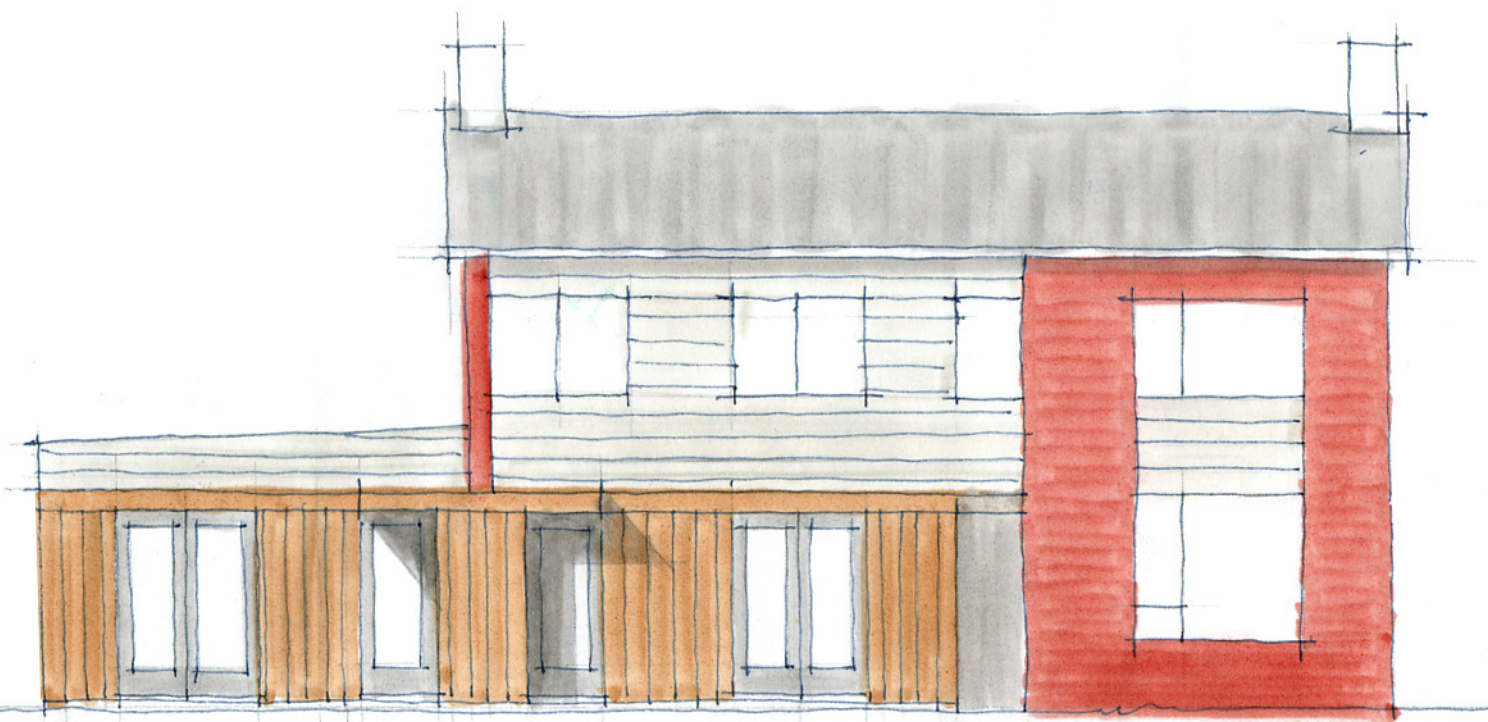
Nieuwe gevel

In een bestaand winkelpand aan de Nicolaas Hooijkaasstraat 13 te Zuilichem worden twee appartementen gemaakt voor ouderen of starters op de woningmarkt.

De woningen worden gemaakt op de beganegrond. De ingreep concentreert zich op de woningscheidende wand. Aan de straat wordt de zone gebruikt voor het maken van een containerruimte gecombineerd met de entree.

De indeling van de bestaande winkelpui wordt aangepast aan de nieuwe woonfunctie met een nieuwe pui. De verhoudingen en de gevelindeling van de bestaande "twee laag met kap" wordt gebruikt voor de nieuwe gevelindeling van de plint.

De pui wordt afwijkend maar terughoudend gematerialiseerd met verduurzaamde houten delen met kozijnen in donkergrijze kleur.



plint:
houten delen verduurzaamd
kozijnen antraciet RAL 7012

entree
luifel met afgeschermd
opstelling vuilcontainers

openslaande deuren
van woonruimte naar
tuin/terras (zuidkant)

VOORGEVEL NIEUW



🏠 EUTECHpark | MMP 1.21
Horsten 1 | 5612 AX Eindhoven

📍 Woerdakkers 48 | 9461 ED Gieten

☎ +31(0)40 245 76 23 | Eindhoven
+31(0)6 41 52 47 28 | Jackel Henstra
+31(0)6 53 12 22 82 | Joost van 't Klooster

✉ eindhoven@wvttkarchitecten.nl
🌐 www.wvttkarchitecten.nl

Twee appartementen in bestaand winkelpand

Project 0803. Zuilichem

Locatie Nicolaas Hooijkaasstraat 13 te Zuilichem

Ontwerp maart 2008

Fase Voorontwerp

Datum 28 maart 2008

Ontwerp Jackel Henstra en Joost van 't Klooster WVTTK architecten, Eindhoven

Opdrachtgever Stichting Goedkoop Wonen te Hedel

Volgens artikel 1 van de auteurswet van 1912 rust op dit ontwerp het auteursrecht. Het auteursrecht op het ontwerp en de hier opgenomen afbeeldingen en/of foto's berust bij WVTTK architecten Eindhoven.

Bijlage 2:

Advies parkeren

**Advies : Parkeren Nicolaas Hooijkaasstraat
nr. 13 te Zuilichem**



Datum : 7 mei 2008
Opdrachtgever : Stichting Goedkoop Wonen
Projectnummer : 211X02513.044634_3

Opgesteld door : L. van Oort

Stichting Goedkoop Wonen is voornemens in het pand Nicolaas Hooijkaasstraat nr. 13 twee starterswoningen te ontwikkelen. Deze stichting ontwikkelt woonruimte voor mensen die niet kunnen blijven wonen in hun huidige woonsituatie en mensen die een andere woonruimte ambiëren maar dit niet zelf kunnen verwezenlijken, bijvoorbeeld jonge mensen die het ouderlijk huis willen of moeten verlaten en alleenstaanden of voormalig gehuwden. Op de genoemde kavel is geen ruimte om parkeren op eigen terrein te realiseren. Het ontwikkelen van de starterswoningen heeft daarom invloed op de parkeerdruk in de straat. Om het effect hiervan te beoordelen is een parkeerbalans opgesteld. Een parkeerbalans geeft inzicht in de behoefte aan parkeerplaatsen volgens de parkeerkencijfers. Deze berekende parkeerbehoefte wordt daarna vergeleken met het aanbod aan parkeerplaatsen. Vervolgens wordt de theoretische parkeerbehoefte vergeleken met de behoefte in de praktijk.

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn in de Nicolaas Hooijkaasstraat 17 woningen en een cafetaria gevestigd. In het pand met huisnummer 13 functioneert op dit moment een makelaarskantoor. De parkeerbalans is gebaseerd op parkeernormen van de gemeente Zaltbommel¹ en parkeerkencijfers en aanwezigheidspercentages van CROW² (tabel 2). Er is een inschatting gemaakt van de omvang van de voorzieningen en het aantal woningen in de straat en parkeerplaatsen op eigen terrein is geïnventariseerd (tabel 1). Bij het toekennen van de parkeernorm voor woningen is onderscheid gemaakt tussen woningen in de goedkope sector en woningen in de middensector. Voor de etagewoningen (huisnummer 6 t/m 20) is een parkeerkencijfer van 1,5 gehanteerd. Dit vanwege de beperkte omvang van de woningen en de kleine huishoudens die daarbij te verwachten zijn. Voor de overige woningen in de straat is de parkeernorm van de gemeente Zaltbommel toegepast.

Tabel 1 Omvang voorzieningen Nicolaas Hooijkaasstraat

	Eenheid	Omvang huidige situatie	Omvang toekomstige situatie
Woningen SGW	Woning	0	2
Woningen goedkoop	Woning	8	8
Woningen midden	Woning	9	9
Kantoorruimte	m ² bvo	260	0
Cafetaria	m ² bvo	100	100

¹ Gemeente Zaltbommel, Richtlijnennotitie Openbare Ruimte
² CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers, juni 2003

Tabel 2 parkeerkencijfers en aanwezigheidspercentages

	Parkeernorm en -kencijfer	Aanwezigheidspercentage			
		Werkdag middag	Werkdag avond	Zaterdag middag	Zondag middag
Woningen SGW	1,3	60%	100%	60%	70%
Woningen goedkoop	1,5	60%	100%	60%	70%
Woningen midden	2	60%	100%	60%	70%
Kantoorruimte	2,4	100%	5%	5%	0%
Cafetaria	6	40%	90%	75%	45%

Tabel 3 parkeerbehoefte Nicolaas Hooijkaasstraat huidige situatie

	Bruto parkeerbe- hoefte	Pp eigen terrein	Bruto benodig- de pp openbare ruimte	Werkdag middag	Werkdag avond	Zaterdag middag	Zondag middag
Woningen goedkoop	12	0	12	7	12	7	8
Woningen midden	18	13	5	3	5	3	4
Kantoorruimte	6	1	5	5	0	0	0
Cafetaria	6	0	6	2	5	5	3
Totaal	42	14	28	17	22	15	15

In tabel 3 zijn de berekende parkeerbehoeftes in de huidige situatie weergegeven. In de berekening is rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeercapaciteit in de openbare ruimte telt in de huidige situatie ongeveer 20 plaatsen. Dit aantal bestaat uit 9 stuks gemarkeerde parkeerplaatsen in de Nicolaas Hooijkaasstraat. Aan de Burg. Hobolaan liggen ter hoogte van de cafetaria 3 parkeerplaatsen, waarvan verwacht wordt dat deze gebruikt worden door bezoekers van deze gelegenheid. Tenslotte is op de rijbaan in de Nicolaas Hooijkaasstraat plaats voor circa 8 geparkeerde personenauto's. Deze plaatsen zijn niet gemarkeerd op het wegdek. Parkeren op de rijbaan past echter in de functie van een erftoegangsweg zoals de Nicolaas Hooijkaasstraat.

Op basis van de parkeernormen en -kencijfers is een bezettingsgraad van ongeveer 75% op weekenddagen te verwachten. Op werkdagavond is de bezettingsgraad circa 115%. Dit betekent dat in de huidige situatie theoretisch op werkdagavond de capaciteit aan parkeerplaatsen onvoldoende is.

Toekomstige situatie

Voor het pand Nicolaas Hooijkaasstraat nr. 13 bestaat het plan de locatie te herontwikkelen tot twee starterswoningen. Voor deze starterswoningen wordt geen parkeren op eigen terrein gerealiseerd. Vanwege het doel van de woningen van Stichting Goedkoop Wonen is hiervoor een lager parkeerkencijfer gehanteerd. Bewoners van deze woningen wonen over het algemeen alleen of zijn jong. Op basis van het niet-stedelijke karakter en de ligging van de locatie in het centrum van de kern is een parkeerkencijfer gehanteerd van 1,3 parkeerplaatsen per woning in de sector goedkoop. In tabel 4 is de parkeerbalans voor de toekomstige situatie weergegeven.

In de nieuwe situatie verschuift de parkeerdruk in de Nicolaas van Hooijkaasstraat van de werkdag naar de avond en de weekenddagen. Dit is het gevolg van het wegvallen van de parkeerbehoefte van de kantoorfunctie en de extra parkeerbehoefte van de nieuwe wo-

ningen. Het huidige aantal parkeerplaatsen in de straat voldoet niet voor de theoretische parkeerbehoefte in de toekomstige situatie, met name op werkdagavond.

Tabel 4 parkeerbehoefte Nicolaas Hooijkaasstraat toekomstige situatie

	Bruto parkeerbe- hoefte	Pp eigen terrein	Bruto benodig- de pp openbare ruimte	Werkdag middag	Werkdag avond	Zaterdag middag	Zondag middag
Woningen SGW	3	0	3	2	3	2	2
Woningen goedkoop	12	0	12	7	12	7	8
Woningen midden	18	13	5	3	5	3	4
Cafetaria	6	0	6	2	5	5	3
Totaal	39	13	26	14	25	17	17

Parkeertelling

De theoretische parkeerbehoefte valt voor de huidige en de toekomstige situatie hoger uit dan de beschikbare parkeercapaciteit in de Nicolaas Hooijkaasstraat. Om de berekening te staven aan de praktijk is een parkeertelling uitgevoerd in de straat. Hiervoor is een gemiddelde werkdagavond gekozen, in theorie is dit de avond met een overbezetting van de parkeercapaciteit. De tellingen hebben plaatsgevonden op een werkdagavond, namelijk op dinsdag 15 april en donderdag 17 april 2008 tussen 22.00 en 22.30u. Tijdens de tellingen was het helder en droog weer, enkele graden boven het vriespunt.

Tabel 5 parkeertelling Nicolaas Hooijkaasstraat

Straat	Extra omschrijving	Dinsdagavond 15 april	Donderdagavond 17 april
Burg. Hobolaan	T.h.v. cafetaria	0	1
Nic. Hooijkaasstraat	Op de rijbaan	0	4
Nic. Hooijkaasstraat	Parkeerplaatsen	6	5
Nic. Hooijkaasstraat	Eigen terrein	7	8
Totaal eigen terrein		7	8
Totaal openbare ruimte		6	10

Naar aanleiding van de resultaten van de parkeertelling kan geconcludeerd worden dat de parkeerbehoefte in de Nicolaas Hooijkaasstraat op een gemiddelde werkdagavond lager is theoretisch berekend is. Op een gemiddelde werkdagavond is de behoefte aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte op zijn hoogst 10 plaatsen. Uitgaande van een parkeercapaciteit van 20 plaatsen komt de bezettingsgraad dan op ongeveer 50%. Een van de oorzaken voor het verschil tussen de theoretische parkeerbalans en de parkeertelling in de praktijk is een lager autobezit van de huishoudens in de Nicolaas Hooijkaasstraat dan in de gehanteerde parkeernormen en -kencijfers is verwerkt.

Conclusies

De theoretische parkeerbehoefte van de voorzieningen in de Nicolaas Hooijkaasstraat is in de huidige situatie groter dan het aantal beschikbare parkeerplaatsen, met name op werkdagmiddag en -avond. Dat betekent dat de huidige parkeercapaciteit theoretisch onvoldoende is. Na de herontwikkeling van het pand op nr. 13 tot starterswoningen neemt de parkeerbehoefte op werkdagen overdag af en op avonden en weekenddagen toe. Het huidige aantal van 20 parkeerplaatsen in en rond de Nicolaas Hooijkaasstraat

voldoet ook dan theoretisch niet voor de parkeerbehoefte die in de toekomstige situatie te verwachten is, met name op werkdagavond.

Een parkeertelling op twee werkdagavonden toont aan dat de parkeerbehoefte op een gemiddelde werkdagavond kleiner is dan berekent aan de hand van parkeernormen en –kencijfers. Gemiddeld zijn 8 van de 20 parkeerplaatsen in de openbare ruimte bezet. Dit betekent dat de parkeercapaciteit in de Nicolaas Hooijkaasstraat in de praktijk voldoende ruimte biedt om de extra parkeervraag van twee nieuwe starterswoningen op te vangen. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat parkeren op de rijbaan past in de functie van de Nicolaas Hooijkaasstraat.