

**TOELICHTING SCHOOLSTRAAT-OOST,
GAMEREN**

WAALWAARDWONEN
GEMEENTE ZALTBOMMEL

Vastgesteld d.d. 15 november 2012
075859373:A.4 - Definitief
B01055.000230.0120



Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet van het bestemmingsplan	5
2 Stedenbouwkundig plan	8
2.1 Het dorp Gameren	8
2.2 Proces om te komen tot het plan	10
2.3 Beschrijving van het plan	12
2.4 Beeldkwaliteit	16
3 Beleidskader	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	23
4 Randvoorwaarden en beperkingen	26
4.1 Archeologie	26
4.2 Cultuurhistorie	29
4.3 Bodem	30
4.4 Waterparagraaf	33
4.5 Flora en fauna	36
4.6 Geluid	42
4.7 Luchtkwaliteit	42
4.8 Externe veiligheid	43
4.9 Milieuzonering	46
4.10 Verkeer en parkeren	50
4.11 Explosieven	51
4.12 Vormvrije MER-beoordeling	51
5 Het juridisch plan	56
5.1 Planregels	56
5.2 Verbeelding	57
5.3 Toelichting	57
5.4 Nadere toelichting op de bestemmingen	57
6 Uitvoerbaarheid	60
6.1 Economische uitvoerbaarheid	60
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
6.3 Vooroverleg en ter inzage legging	60

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan woningbouw Schoolstraat-Oost Gameren	61
Bijlage 2	Beschikking Provincie Gelderland ontheffing Ruimtelijke verordening Gelderland d.d. 15 februari 2012	63

De volgende bijlagen zijn in het separate bijlagenboek opgenomen:

- Bodemonderzoek.
- Quick scan natuurwetgeving locatie inclusief leefgebiedanalyse en mitigatieplan steenuil.
- Onderzoek milieuzonering.
- Historisch Explosievenonderzoek.
- Archeologisch onderzoek.
- Akoestisch onderzoek.
- Onderzoek Luchtkwaliteit.
- Waterhuishoudkundigplan.
- Onderzoek Geur en geuronderbouwing.

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

Waalwaardwonen is voornemens circa 80 woningen te realiseren aan de oostzijde van de Schoolstraat te Gameren. Door de realisatie van de woningbouwlocatie Schoolstraat-Oost wordt voldaan aan de vraag naar woningen in diverse prijsklassen in de kern Gameren. Tevens biedt het plan ruimte aan een kerk voor de Hersteld Hervormde Gemeente Gameren.

In de huidige situatie grenzen achterkanten van woningen en tuinen aan het buitengebied. Hierdoor oogt de afronding van de kern Gameren aan de oostzijde rommelig. Het stedenbouwkundig plan zal zorgen voor een goede afronding van de oostzijde van de kern Gameren door de oriëntatie van de nieuwe woningen en de groene inrichting van de randen en het kerkterrein.

1.2

LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

De locatie Schoolstraat-oost is aan de oostzijde van de kern Gameren gelegen. Momenteel hebben de gronden van de planlocatie een agrarische functie.

Afbeelding 1

Plangebied Schoolstraat-Oost



Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Zaltbommel, sectie P nummers: 1560, 1493, 184, 897, 185 (gedeelte) en 186 (gedeelte).

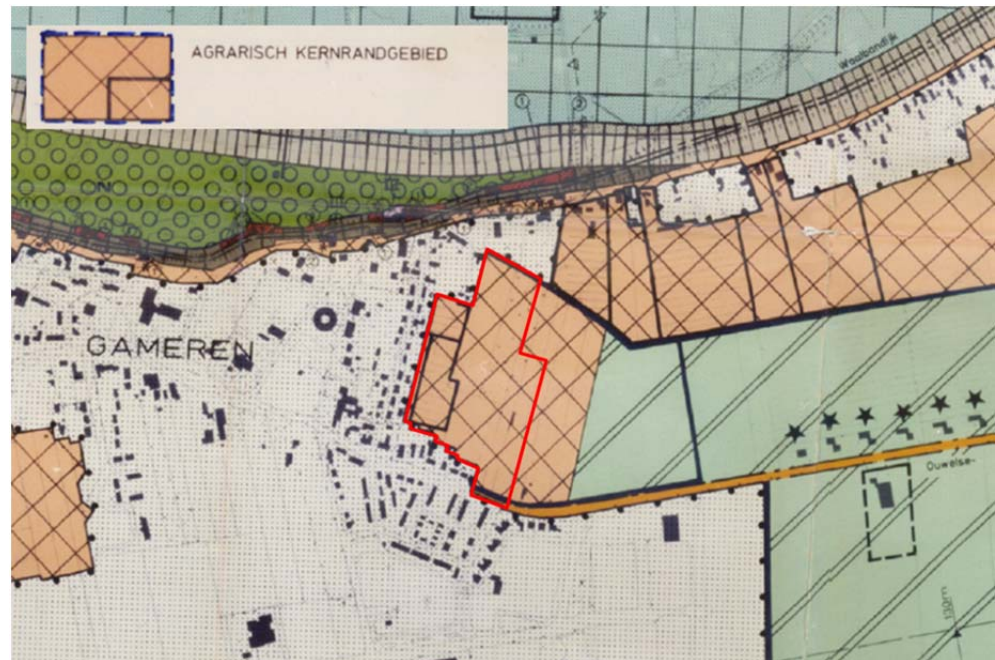
1.3

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het projectgebied is gelegen binnen het “bestemmingsplan Buitengebied” van de gemeente Zaltbommel, goedgekeurd door de gemeenteraad op 31 oktober 1991 en is vastgesteld op 10 november 1993. Op het plangebied rust de bestemming ‘Agrarisch Kernrandgebied’. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, de bescherming van het woon- en leefmilieu en landschapswaarden. De bouw van circa 80 woningen is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan, doordat het project functioneel en ruimtelijk in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 2

Uitsnede vigerend bestemmingsplan



Het kernrandgebied vormt een bufferzone tussen het open agrarisch gebied en de bebouwde kom. Voor dit gebied wordt een genuanceerd beleid gevoerd wat bepaald wordt door de in dit gebieden voorkomende functies en te beschermen gebiedskarakteristieken. De gronden zijn uitsluitend bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, de bescherming van het woon- en leefmilieu en landschapswaarden. Om de woningbouw locatie Schoolstraat-Oost Gameren te kunnen realiseren is het van belang dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

1.4

OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit vier onderdelen:

- De toelichting, waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven;
- De regels, waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- De verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- Een bijlagenboek.

In de toelichting (het eerste gedeelte van het bestemmingsplan) worden de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Zo wordt de ruimtelijke hoofdstructuur en de functionele samenhang van het gebied in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op het relevante beleid van provincie, regio, gemeente en het waterschap.

In paragraaf 3.2 van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op 'Kwalitatief Woningbouwprogramma kleine kernen Zaltbommel' en de woningbehoefte voor Gameren.

Hoofdstuk 4 is gewijd aan de randvoorwaarden c.q. beperkingen die van belang zijn voor de reeds aanwezige functies en de beoogde toekomstige ontwikkelingen. De diverse onderzoeken die zijn verricht in het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn nodig om aan te tonen dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde functies en dat er geen onoverkomelijk belemmeringen of beperkingen worden opgeworpen voor de omgeving.

In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 tot slot gaat in op de economische uitvoerbaarheid en het maatschappelijke draagvlak voor het plan. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat het plan zowel financieel als maatschappelijk op verantwoorde wijze kan worden uitgevoerd.

Alle in de toelichting genoemde onderzoeken en andere rapportages c.q. memo's zijn gebundeld in een separaat bijlagenboek.

De regels (het tweede gedeelte van het bestemmingsplan) zijn weergegeven conform de landelijke standaarden als opgenomen in de SVBP 2008. Dat geeft dat de regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4. Dit is nader in- c.q. aangevuld voor zover mogelijk en toegestaan.

De verbeelding (het derde gedeelte van het bestemmingsplan) is opgemaakt conform de landelijke standaarden als opgenomen in de SVBP 2008.

HOOFDSTUK

2 Stedenbouwkundig plan

In dit hoofdstuk wordt de opzet van het plan voor Schoolstraat-Oost toegelicht. Uitgangspunt voor het plan is aansluiting te zoeken bij de structuur en sfeer van het bestaande dorp. In de volgende paragraaf wordt daarom eerst ingegaan op het dorp Gameren zelf. Daarna volgt een beschrijving van het stedenbouwkundig plan.

2.1

HET DORP GAMEREN

Gameren ligt aan de Waalbandijk westelijk van Zaltbommel. De historische dorpskern bestaat uit de bebouwing langs de doorgaande oostwest georiënteerde structuren Waalbandijk, Nieuwstraat–Ridderstraat–Ouwelsestraat, Burgerstraat en de daar haaks op gelegen Prins Willem-Alexanderstraat alsmede de tussengelegen verbindingsstraten. De na-oorlogse uitbreiding van Gameren heeft naast een enkele inbreidingslocatie, vooral in zuidelijke richting plaatsgevonden. Hier liggen enkele planmatige woonbuurten alsmede een sportterrein en twee bedrijventerreinen aan de Middelkampseweg. Aan weerszijden van het dorp liggen glastuinbouwgebieden.

Afbeelding 3

Gameren



Ondanks de nodige na-oorlogse ontwikkelingen is het historische karakter van de oude dorpskern in belangrijke mate bewaard en herkenbaar gebleven. De historische dorpskern heeft nog een aantrekkelijke dorpse sfeer dankzij de relatief open structuur met daarbinnen vele historische dorpspanden, waaronder fabrikantenvilla's, voormalige (T-)boerderijen, dijkwoningen, een school en kerkgebouw. Van belang zijn tevens de diverse onbebouwde ruimten, die bijdragen aan het groene en open karakter van Gameren. Het welstandsbeleid is er dan ook specifiek op gericht het cultuurhistorisch zeer waardevolle karakter van het hele gebied te behouden en waar nodig te versterken. De relatie met de openheid van het beschermde dorpsgezicht is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast is er tevens extra welstands-aandacht voor karakteristieke dijkwoningen en (T-)boerderijen in de vorm van objectgerichte beoordelingskaders. In de omschrijving van de beeldkwaliteit van het plan wordt hier nader op ingegaan.

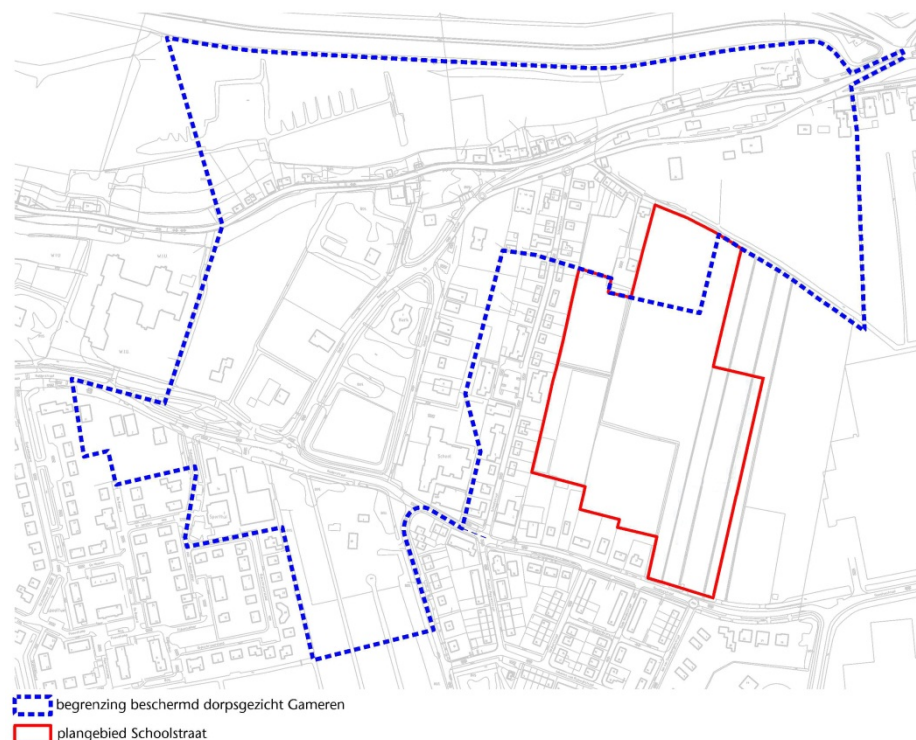
Gameren kent door zijn gunstige ligging nabij Zaltbommel een grote woningbehoefte. In de kern staan relatief veel goedkope huurwoningen en eengezinsrijwoningen. De behoefte spitst zich vooral toe op jonge huishoudens waaronder starters die op zoek zijn naar een koopwoning in de lagere prijsklassen.

Beschermd dorpsgezicht

Het oudste gedeelte van Gameren is aangewezen als beschermd dorpsgezicht door deze goed bewaarde groene en cultuurhistorische waarden. Een klein deel van het plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht, namelijk het noordelijke gedeelte langs (een aftakking van) de Beemstraat. De Beemstraat is een weg parallel aan de Waalbandijk met boerderijen op ruime percelen. Nieuwe bebouwing in dit deel van het plangebied dient de historische structuur op een logische wijze aan te vullen en te versterken.

Afbeelding 4

Beschermd dorpsgezicht
Gameren



2.2

PROCES OM TE KOMEN TOT HET PLAN

Er is reeds een intentieovereenkomst getekend door Waalwaardwonen en de gemeente Zaltbommel. Bij aanvang van het project zijn de inwoners en betrokkenen in november 2010 geïnformeerd over de plannen van Waalwaardwonen voor de locatie Schoolstraat-Oost. Tijdens deze bijeenkomst hebben de aanwezigen input geleverd. Dit is vervolgens verwerkt in een concept stedenbouwkundig plan. Dit concept plan is in januari 2011 gepresenteerd op een informatie- en participatiebijeenkomst. Begin december 2011 is een informatiebijeenkomst gehouden waarin dit stedenbouwkundig plan is getoond aan bewoners en belanghebbenden. Tevens zijn de aanwezigen nader geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure en is een concept voorontwerp verbeelding voor het bestemmingsplan getoond.

Programma van eisen

In de voorbereidingsfase is een programma van eisen opgesteld. Middels een quickscan zijn diverse aspecten onderzocht, zoals milieufactoren. Na dit onderzoek is een Programma van Eisen opgesteld: een functionele lijst met uitgangspunten, met een verbeelding van de ruimtelijk relevante aspecten. Het Programma van Eisen is een algemeen kader voor de ontwikkeling van het gebied. In dit programma zijn uitgangspunten en wensen van de partijen vastgesteld voordat de concretere ontwerpfase is gestart. Veel onderdelen van het Programma van Eisen maken onderdeel uit van de exploitatieovereenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de eigenaar / ontwikkelaar. De exploitatieovereenkomst is echter een separaat af te sluiten overeenkomst, met name over financiële afspraken. B&W heeft op 2 november 2011 ingestemd met het Programma van Eisen en de ontheffingsaanvraag Rode contour. Op 8 december 2011 is het Programma van Eisen en de ontheffingsaanvraag Rode contour behandeld als hamerstuk in de Gemeenteraad en zijn beide documenten vastgesteld.

Ontheffing Rode contour

Uit het provinciaal beleid, Ruimtelijke Verordening Gelderland blijkt dat een deel van het woongebied Schoolstraat-Oost en het terrein van de kerk buiten de zoekzone wonen werken ligt. Dit blijkt uit de kaart 'Verstedelijking' uit Ruimtelijke Verordening. Dit is in strijd met artikel 2.2.e van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De gemeente is in overleg met de provincie voor een ontheffing.

Ten tijde van het opstellen van de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" heeft de gemeente destijds opmerkingen gemaakt m.b.t. de contouren van de kern Gameren (kaart van het Experiment Ruimtelijk beleid van 2002). Aangegeven is dat de inbreidingslocatie Hendrikstraat (ten zuidwesten van Gameren) op korte termijn lastig invulbaar is vanwege bestaande glastuinbouwbedrijven. Daardoor was/is het wenselijk om ter compensatie van bovengenoemde zoekzone, de contour te verleggen voor het plan Schoolstraat-oost (ten oosten van de kern Gameren). De gemeente heeft hiervoor destijds een voorstel gedaan.

Bij vaststelling van de zoekzones is vervolgens wel de zuidwestelijke zoekzone aangepast/verkleind, maar heeft geen compensatie plaatsgevonden ten oosten van Gameren. Afgesproken is dat dit bij planvorming hersteld zou worden.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een aanvraag om ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie m.b.t. verlegging/herbegrenzing van de rode bebouwingscontour. De provincie Gelderland heeft ingestemd met deze herbegrenzing op 15 februari 2012. In bijlage 2 van deze toelichting is de brief met het besluit opgenomen.

Voorstel herbegrenzing

Bijgevoegd het voorstel van herbegrenzing van de rode contour. Met de doorgetrokken rode lijn is de huidige/vigerende contour weergegeven. De rode stippellijn geeft de gewenste herbegrenzing weer.



Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

Op basis van de onderzoeksresultaten en het PvE van de gemeente is het stedenbouwkundig plan aangepast c.q. aangescherpt. Er is voor deze locatie een stedenbouwkundig plan opgesteld dat ruimte biedt aan circa 80 woningen en een kerk voor de Hersteld Hervormde Gemeente Gameren. Tevens is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

In het beeldkwaliteitplan wordt, in het verlengde van het stedenbouwkundig plan, een visie geschetst op de architectonische vormgeving van de gebouwen en de inrichting voor de openbare ruimte. In de volgende paragraaf zal nader in worden gegaan op het plan. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Vervolgens is gestart met het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan en wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen conform het werkproces van de gemeente Zaltbommel.

2.3

BESCHRIJVING VAN HET PLAN¹

Stedenbouwkundig concept

In aansluiting op de bestaande structuren en de opbouw van Gameren geldt in het nieuw te realiseren woongebied een dorps-, kleinschalige en ongedwongen stedenbouwkundige structuur als uitgangspunt. Het woongebied dient een logische voortzetting van de bestaande structuur te zijn door hier op een soepele wijze op aan te takken. Dit leidt tot een gevarieerd woonmilieu met korte zichtlijnen en een groene uitstraling.

Ondanks de ligging aan de dorpsrand van Gameren is er door de aanwezigheid van een grootschalig kassencomplex met waterbassin slechts beperkt aanleiding om een open, op het landelijk gebied gerichte, structuur aan te brengen. Het groene en daarmee dorps karakter wordt vooral in het woongebied zelf gevonden door de woningen op een informele wijze rond een centrale groen- cq. speelvoorziening te situeren. Met de wens om een kerkgebouw in het plangebied te realiseren wordt de ruimtelijke begeleiding van de groenvoorziening afgerond. Het kerkgebouw en de bijbehorende buitenruimte hebben, mede door de specifieke verschijningsvorm, een solitaire en prominente positie in het woongebied en worden omgeven met groen.

De inpassing van het woongebied in de gebouwde omgeving vindt plaats door aan de zuid- en westzijde bestaande achtererven af te schermen met nieuwe erven en aan de Beemstraat wordt het beschermd dorpsgezicht gerespecteerd door de bouw van twee vrijstaande woningen op ruime percelen die met de korte zijde op de dijk georiënteerd zijn. De zichtlijnen vanuit de dijk worden versterkt door de aanwezigheid van twee bomenrijen langs de erven waarvan één tot ver in het plangebied reikt en uitkomt op de centrale groen- en speelvoorziening.

Een woonhofje met vrijstaande woningen aan het einde van de ontsluitingsroute vormt de afronding van het woongebied en is tegelijkertijd onderdeel van het beschermde dorpsgezicht. Tenslotte wordt in het plan ruimte geboden aan levensloopbestendige woningen met een groot woonoppervlak op de begane grond.

¹ Deze tekst is gebaseerd op het beeldkwaliteitplan (zie bijlage 1)

Afbeelding 5

Stedenbouwkundig plan

***Groen en water***

Een groene uitstraling van het woongebied is een belangrijk uitgangspunt. Landschappelijke elementen zijn zowel aan de randen als centraal in het gebied aanwezig. Aan de randen wordt groen gecombineerd met water om zodoende invulling te geven aan de wateropgave. Langs de oostzijde van het plangebied worden watergangen vormgegeven. Deze worden begeleid met bomenrijen om de langerekte noord-zuidgerichte verkavelingsstructuur van de Bommelerwaard te benadrukken.

In het woongebied wordt de groene ruimte zoveel mogelijk geconcentreerd om de leefbaarheid en de functionaliteit ervan te vergroten. De centrale groenvoorziening in het plangebied is circa 3.500 m² groot en heeft een multifunctioneel karakter. Er is voldoende ruimte voor speelvoorzieningen en een trapveldje en middels een grootschalige wadi wordt de waterbergingsopgave vormgegeven. Het combineren van deze functies leidt tot vernieuwende mogelijkheden om eilanden in de wadi te maken die na hevige regenwal ook werkelijk omgeven worden door water. Het hoogteverschil bedraagt circa 0,4 meter en de taluds hebben een helling van minimaal 1:3 of flauwer.

Naast de bomenrijen langs de watergangen zijn verspreid in de straat bomen gesitueerd en zijn twee kortere bomenrijen loodrecht op het dijklint geprojecteerd om de doorzichten te benadrukken. Alle groenvoorzieningen in het plangebied leveren tevens een bijdrage aan het leefgebied van de steenuilen die in de directe omgeving aanwezig zijn. Aanvullende maatregelen ten behoeve van de steenuil zijn onder andere de aanleg van diverse hagen, wilgengriend in de wadi en wilgenstruweel achter enkele vrijstaande woningen.

Ook het nieuwe agrarische perceel aan de Ouwelsestraat wordt ten behoeve van deze uil ingericht als grasland c.q. dierenwei. Tevens zal het perceel hobbymatig worden gebruikt voor onder andere bloemen- en groentetuintje.

Afbeelding 6

impressie



Bebouwingsstructuur

Eén van de belangrijkste uitgangspunten is om een gevarieerd woonmilieu te realiseren met ruimte voor diverse typen woningen, voldoende flexibiliteit en goede faseringsmogelijkheden. In het voorliggende verkavelingsvoorstel worden aaneengebouwde, patio-, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen gesitueerd met een totaal van circa 80 woningen. Twee vrijstaande woningen met oriëntatie op de Beemstraat vormen de afronding van het gebied in het beschermd dorpsgezicht. Centraal in het plangebied is een cluster met levensloopbestendige woningen met een alzijdige oriëntatie aanwezig. Dit bijzondere woningtype biedt veel woonruimte op de begane grond en een beperkte buitenruimte.

Belangrijk in de bebouwingsstructuur van het gehele gebied is de ongedwongen situering van bouwvolumes in een verspringende rooilijn om het informele karakter van het woongebied te benadrukken en strakke lijnen te voorkomen.

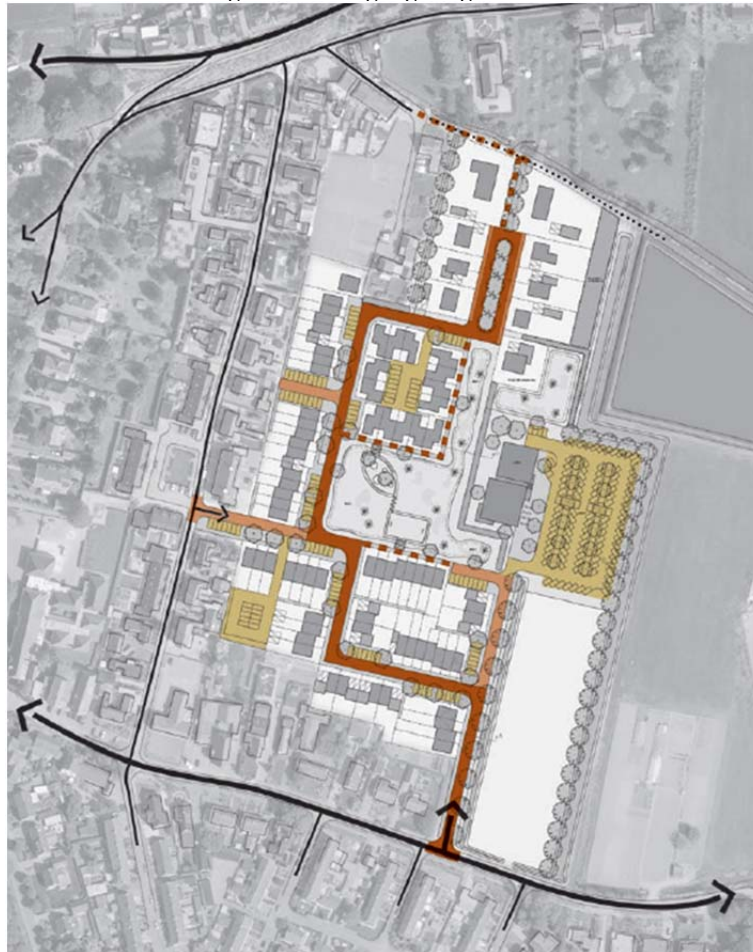
De kerk neemt in functie en vormgeving een bijzondere plaats in en wordt ruimtelijk dan ook als een specifieke eenheid beschouwd. De bijbehorende pastoriewoning daarentegen sluit direct aan op het woonhofje met vrijstaande woningen.

Verkeer en parkeren

Er wordt een eenduidige verkeersstructuur nagestreefd met een verkeersveilige inrichting. De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Ouwelsestraat. Van daaruit slingert de ontsluitingsroute door het plangebied met verspreid enkele inritten en parkeerhoven om vervolgens uit te komen in het woonhofje waar een keermogelijkheid aanwezig is. Eén van de inritten is de aansluiting op de Schoolstraat zodat deze in het straatbeeld als ondergeschikte toegangsweg herkenbaar is.

Afbeelding 7

Verkeer en parkeren



Met een norm van 2 parkeerplaatsen per woning is de parkeerdruk in de openbare ruimte hoog. Om geparkeerde auto's in het straatbeeld in te passen zijn parkeerhaventjes voorzien. Op deze wijze wordt altijd aan maximaal één zijde van de weg geparkeerd. Daar waar mogelijkheden aanwezig zijn wordt het openbare parkeren uit het straatbeeld weggenomen door kleinschalige parkeerterreinen achter en tussen woningen. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen worden één tot twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

De straatprofielen zijn eenvoudig bestaande uit een rijbaan met aan minimaal één zijde een verhoogd trottoir. Alleen in het woonhofje zijn geen afzonderlijke trottoirs aanwezig vanwege het zeer geringe aantal verkeersbewegingen. Voor voetgangers is een separate aansluiting op de Beemstraat aanwezig, zodat een verkorte route naar de Waalbandijk ontstaat.

Ten behoeve van de verblijfskwaliteit zijn de verkeersbewegingen en parkeermogelijkheden bij de centrale groenvoorziening zoveel mogelijk beperkt.

2.4

BEELDKWALITEIT²

De algemene criteria die geldt voor de bebouwing luidt als volgt:

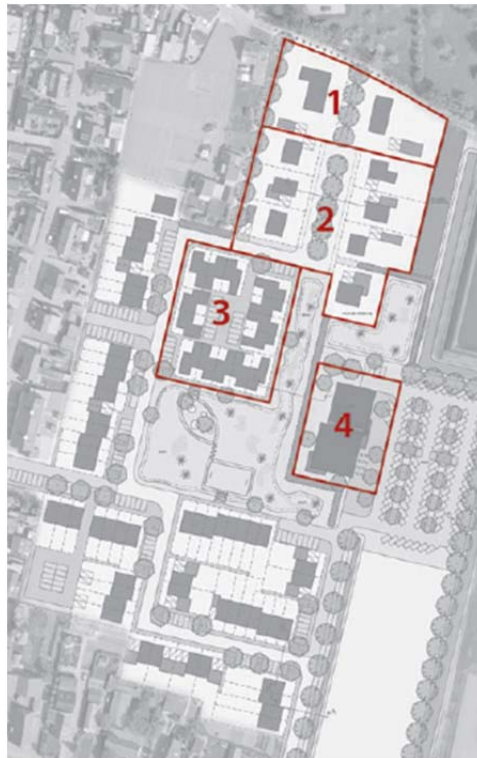
- afwisselend diverse grondgebonden woningtypes (vrijstaand, twee-onder-één-kap, geschakeld, aaneengebouwd en patiowoningen(levensloopbestendige woningen));
- licht verspringende rooilijn op minimaal 3 en maximaal 7 meter uit de voorste perceelsgrens;
- bij 5 of meer aaneengebouwde woningen dient minimaal één keer een substantiële verspringsing in het bouwblok plaats te vinden;
- bebouwing dient op de openbare ruimte georiënteerd te zijn;
- bij hoeksituaties dient sprake te zijn van een tweezijdige oriëntatie van bebouwing (zijgevel behandelen als voorgevel);
- massaopbouw in één tot twee bouwlagen met kap (goothoogte bedraagt maximaal 6 meter, bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter);
- kapvormen: zadeldak (eventueel met wolfseinde), mansardedak, schilddak, samengestelde kap/topgevel;
- nokrichting: overwegend evenwijdig aan de weg, incidenteel en ter verbijzondering loodrecht op de weg (bijvoorbeeld kapverdraaiingen op hoeken);
- bijbehorende bouwwerken: situering ondergeschikt aan hoofdgebouw op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn;
- vormgeving van bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag, eventueel voorzien van een kap (de maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 en 6 meter).

In het woongebied zijn 4 deelgebieden te onderscheiden waarvoor, vanwege de ligging, woningtypologie of functie, eigen (aanvullende) criteria benodigd zijn. Deze deelgebieden zijn in afbeelding 8 weergegeven.

² Deze tekst is gebaseerd op het beeldkwaliteitplan (zie bijlage 1). De planregels van het bestemmingsplan zijn leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan.

Afbeelding 8

Deelgebieden

*Deelgebied 1*

Ten eerste is klein deel van het plangebied gesitueerd in het beschermde dorpsgezicht van Gameren (deelgebied 1). Ter plaatse van het plangebied wordt het beschermde dorpsgezicht gekenmerkt door de situering en verschijningsvorm van bebouwing langs de Waalbandijk. Deze bestaat uit vrijstaande woningen op grote erven die loodrecht op de dijk georiënteerd zijn. Door deze situering zijn zichtlijnen ontstaan vanaf de dijk door het plangebied. Deze lijnen worden versterkt door de aanwezige erfbeplanting. Om deze karakteristiek ook bij de twee woningen aan de Beemstraat te waarborgen zijn de volgende aanvullende criteria van belang:

- Er dienen vrijstaande woningen gesitueerd te worden.
- De woningen dienen met de korte zijde op de Beemstraat gericht te zijn zodat doorzichten benadrukt worden.
- De woningen dienen tweezijdig georiënteerd te zijn.
- De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 10 meter.
- De nokrichting is loodrecht op de Beemstraat gericht.
- De kap mag ook in riet uitgevoerd worden.
- Hoge erfafscheidingen (1 tot 2 meter) dienen in of achter het verlengde van de gevellijn (groene stippellijn in afbeelding) gesitueerd te worden en uitgevoerd te worden in de vorm van een haag.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 omvat het hofje met vrijstaande woningen dat als afronding van het woongebied geldt. Dit deelgebied valt tevens binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht. Ook de pastoriewoning behoort hiertoe. Door de specifieke woningtypologie en de omvang van de kavels gelden hiervoor de volgende aanvullende criteria:

- Er mogen vrijstaande en twee-aaneengesloten woningen gesitueerd te worden.

- De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 5 en 10 meter.
- De nokrichting mag zowel loodrecht op als evenwijdig aan de weg gesitueerd zijn.
- De kap mag ook in riet uitgevoerd worden.
- Een statige en formele gevelindeling dient voorkomen te worden (geen 'notariswoning').
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dienen achter het verlengde van de voorgevel gesitueerd te worden en dienen uitgevoerd te worden in de vorm van een haag.

Deelgebied 3

Deelgebied 3 omvat een bijzonder bebouwingscluster centraal in de wijk. Er worden grotendeels levens- loopbestendige woningen gerealiseerd met als belangrijkste kenmerk dat een groot deel van het woonprogramma op de begane grond gerealiseerd wordt en dat de omvang van de tuin beperkt is (een patio). Vanwege de specifieke functionele opbouw zijn de volgende aanvullende criteria van toepassing:

- In het gebied mogen alleen aaneengebouwde en geschakelde woningen gerealiseerd worden die tezamen een architectonische eenheid vormen.
- De voorgevel dient op minimaal 2 meter uit de voorste perceelsgrens gesitueerd te worden.
- Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden.
- Naast een zadeldak behoort ook een lessenaarsdak tot de mogelijkheden.
- Gebouwen dienen in één bouwlaag met opbouw / kap uitgevoerd te worden. Per wooneenheid mag een gedeelte van een plat dak voorzien worden ('bijgebouw');
- De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 8 meter.
- Een uitzondering op het voorgaande criterium wordt gevormd door de woningen aan de zuidzijde. Vanwege de ligging aan de groenvoorziening is hier ook een vormgeving in twee bouwlagen met kap toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen dan respectievelijk 6 en 11 meter.
- Bijbehorende bouwwerken mogen ook in hout uitgevoerd worden in een gedekte kleur. (Dit geldt dan voor het gehele cluster).

Deelgebied 4

Deelgebied 4 neemt ook binnen de specifiek benoemde gebieden een bijzondere plaats in. Het betreft de locatie van het kerkgebouw. Vanwege de bijzondere functie en verschijningsvorm, maar ook de solitaire ligging met oriëntatie op de centrale groenvoorziening gelden voor dit gebouw alleen onderstaande criteria:

- Het gebouw dient eenzijdige oriëntatie te hebben met bijzondere aandacht voor de gevel aan de groenvoorziening en de situering van de toren in het verlengde van de ontsluitingsweg.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter met uitzondering van de toren.
- De kapvorm is vrij, maar dient het gebouw te verbijzonderen en het volume te geleiden.
- De gevels dienen opgetrokken te worden in metselwerk in een eenduidige aardetint.
- Dakvlakken dienen antraciete dakpannen dan wel -leien te bevatten.
- Vanwege de omvang van het gebouw is een zorgvuldige gevelgeleding /-differentiatie van belang, bij voorkeur op basis van de functionele indeling van het gebouw.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1

RIJKSBELEID

Nota Ruimte

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

De Nota Ruimte, die op 27 februari 2006 in werking is getreden, is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. In deze nota is een aantal regels opgenomen, gericht op behoud en ontwikkeling van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

Voor het onderhavige projectgebied kent de Nota Ruimte voorts geen specifieke uitgangspunten.

Ten aanzien van de beschikbaarheid van ruimte voor wonen zijn provincies en gemeenten zelf verantwoordelijk. De gemeente draagt zorg voor een integraal ruimtelijk beleid ter waarborging van de basiskwaliteit.

3.2

PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

In het streekplan (de provinciale structuurvisie) kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Ten behoeve hiervan is onderscheid gemaakt in het rode raamwerk, het groen-blauwe raamwerk en het multifunctionele gebied. De verstedelijking dient voornamelijk plaats te vinden in de stedelijke netwerken, die samen het rode raamwerk vormen. In het groen-blauwe netwerk is ruimte gegeven aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is en compensatiemaatregelen worden getroffen. In het multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen belangen geformuleerd. Dit gebied is, meer dan het verleden, het domein van de gemeenten: zij zijn vrij hier het ruimtelijk beleid te bepalen en werken daartoe samen in regionaal verband.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In aanvulling op de provinciale structuurvisie hebben Gedeputeerde Staten de Ruimtelijke Verordening Gelderland op 15 december 2010 vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 2 maart 2011. In deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van de provinciale belangen. De verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

Ontheffingsaanvraag

Uit het provinciaal beleid, Ruimtelijke Verordening Gelderland blijkt dat een deel van het woongebied Schoolstraat-Oost en het terrein van de kerk (incl. parkeerterrein) buiten de zoekzone wonen werken ligt. Dit blijkt uit de kaart 'Verstedelijking' uit Ruimtelijke Verordening. Dit is in strijd met artikel 2.2.e van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Om de ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een aanvraag om ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie m.b.t. verlegging/herbegrenzing van de rode bebouwingscontour (zie ook paragraaf 2.2 van de toelichting).

De ontheffingsaanvraag heeft van 13 januari 2012 gedurende twee weken ter inzage gelegen bij de provincie. Tevens is de aanvraag gepubliceerd op de gemeentelijke website. Er zijn gedurende deze periode van terinzagelegging geen zienswijzen binnengekomen. De provincie heeft in een brief van 15 februari 2012 aangegeven dat de gemeente Zaltbommel ten aanzien van de contouren voor de kern Gameren reeds een aanpassing heeft ingediend. Hierbij zou de 'zoekzone stedelijke functies en landschappelijke versterking' ten behoeve van de inbreidingslocatie aan de zuidzijde worden verplaatst naar de locatie aan de Schoolstraat-Oost. De locatie aan de zuidzijde is in de streekplanwijziging geschrappt, maar er is verzuimd om de locatie aan de Schoolstraat-Oost op te nemen. Met de gemeente is afgesproken dat een en ander wordt gecorrigeerd gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure voor Schoolstraat-Oost. Een ontheffing is in dit geval niet nodig. De brief is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Woonvisie Gelderland 2010 – 2019

Het Kwalitatief Woonprogramma Gelderland (KWP-3) is in januari 2010 vastgelegd door Gedeputeerde Staten en heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het KWP beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconcentreerde regionale woningbehoefte. Het woonbeleid richt zich zowel op bestaand, als op nieuw stedelijk gebied.

De belangrijkste beleidsopgaven voor de regio Rivierenland, waar de gemeente Zaltbommel onderdeel van is, zijn in het algemeen veel levensloopbestendige of direct voor ouderen geschikte woningen bouwen en het bouwen van 'sociale' woningen.

Structuurvisie rivierenland 2004-2015

De regio Rivierenland heeft voor de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerrijnen, Tiel, West Maas&Waal en Zaltbommel een structuurvisie vastgesteld voor de periode 2004-2015.

Ten aanzien van verstedelijking en wonen is in 1998 het experiment ruimtelijk beleid Rivierenland gestart. Doel van dit experiment was te komen tot een vervangende

systematiek van woningbouw- en bedrijvenprogrammering, waarbij programma's voor wonen en werken op kwalitatieve criteria worden gestoeld.

Het experiment is in 2002 door de gemeenten in de regio en de provincie geaccordeerd en heeft een looptijd tot 2015. Binnen het experiment zijn kwaliteitscontouren getrokken die de zoekruimte voor verstedelijking tot 2015 aangegeven.

Het experiment biedt het kader waar binnen gemeenten hun visie op wonen en werken voor het gehele gemeentelijke grondgebied en alle kernen kunnen opstellen.

Het experiment is tot 2015 bepalend voor de bouw van nieuwe woningen. Het zwaartepunt voor de bouw van woningen ligt bij de kernen Tiel, Culemborg, Geldermalsen, Zaltbommel en Druten. Kleinschalige uitbreidingen van kleine kernen dienen plaats te vinden door een dorp organisch te laten groeien. Toevoegingen aan dorpen moeten per locatie zeer zorgvuldig worden afgewogen.

De toevoeging van de woningen aan de kern Gameren betreft een uitbreiding van bestaand bebouwd gebied. De woningen worden in de bestaande omgeving ingepast. De nieuwbouw voorziet in de doorstroming van de woningmarkt, waardoor elders woningen vrijkomen. Hiermee voldoet het project aan de structuurvisie Rivierenland.

3.3

GEMEENTELIJK BELEID

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

Het KWP 2010-2019 is het beleidsdocument om programmatisch kaders te kunnen stellen aan de toekomstige woningbouw in van de gemeente Zaltbommel. Bij het opstellen van het

KWP is het uitgangspunt geweest om voldoende (en de juiste) woningen in alle kernen van de gemeente Zaltbommel te bouwen om aan de behoefte van de diverse doelgroepen op korte en langere termijn te kunnen voldoen.

Het bestaande woningbestand en de toekomstplannen hiermee zijn mede bepalend voor het KWP. Waar voldoende van is hoeft niet meer gebouwd te worden. In een aantal gevallen moeten bestaande woningen (en woonomgeving) aangepast worden om weer te voldoen aan de eisen van deze tijd of dient 'herstructurering' plaats te vinden.

Het KWP 2010-2019 van de gemeente Zaltbommel sluit kwantitatief en kwalitatief aan op de uitgangspunten van het KWP 2010-2019 van Regio Rivierenland.

Woningbehoefte en geplande realisatie 2010-2019 voor Gameren

In Gameren is in de periode 2010-2019 behoefte aan circa 90 woningen. In de planning voor die periode zijn 230 woningen opgenomen. Om contract- en herstructureringsredenen zijn veel meer woningen ingepland dan nodig is om aan de woningbehoefte in Gameren te kunnen voldoen. Om de ingeplande woningen te kunnen realiseren zal gebruik moeten worden gemaakt van de markt elders in en buiten de gemeente Zaltbommel. De kans is groot dat het ingeplande aantal woningen niet zal worden gerealiseerd in deze planperiode. In de planning heeft de locatie Schoolstraat-Oost de hoogste prioriteit.

Bouwen voor doelgroepen van beleid

In het woningbouwprogramma zijn seniorenwoningen opgenomen met zorgarrangement.

In het woningbouwprogramma zijn koopwoningen opgenomen in de categorie koop goedkoop voor de doelgroep starters.

Woningen voor eenpersoonshuishoudens zijn deels onderdeel van het programma en een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de plannen op woningniveau.

Woningbouwprogramma

Onderstaand schema geeft een beeld van de behoefte en de geplande realisatie per woningcategorie. Omzetting van koop middelduur naar huur duur is mogelijk, indien de markt hierom vraagt. Omzetting van sociale huur naar koop goedkoop of andersom is mogelijk, indien de markt hierom vraagt. Begin 2012 zijn in het plangebied Slotshof 42 seniorenwoningen met zorgmogelijkheden gereed gekomen.

Gameren				
		2010-2015	2015-2019	2010-2019
woningbehoefte		Ca 40	Ca 50	Ca 90
Ingepland aantal woningen		85	145	230 (*)
Huur goedkoop/ middel		40	12	52 (23%)
Huur duur				
Koop goedkoop		8	20	28 (12%)
Koop middel		24	17	41 (18%)
Koop duur		13	96	109 (47%)
(*) Er worden in deze planperiode ca 28 sociale huurwoningen gesloopt				
legenda				
x	Aantal geplande woningen is groter dan de behoefte; er is reserv capaciteit			
x	Aantal geplande woningen is ongeveer gelijk aan de behoefte;			
x	Aantal geplande woningen is kleiner dan de behoefte			

HOOFDSTUK

4 Randvoorwaarden en beperkingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle aspecten die relevant zijn voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie
- Bodem
- Water
- Flora en fauna
- Verkeer en parkeren
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieuzonering

4.1

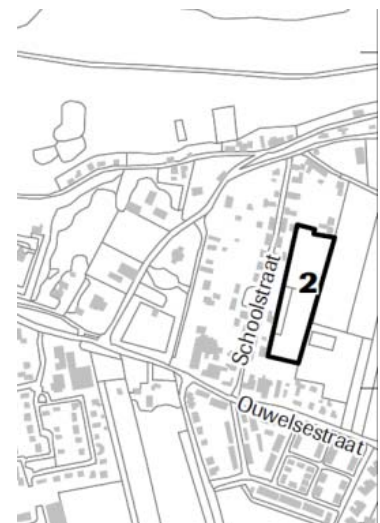
ARCHEOLOGIE

Voor de locatie Schoolstraat-Oost zijn een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen in het separate bijlagenboek bij dit bestemmingsplan. Onderstaand worden de resultaten uit deze onderzoeken beschreven

Resultaten bureau- en booronderzoek ADC

Een deel van de locatie Schoolstraat-Oost is onderzocht door middel van een verkennend booronderzoek. Er zijn vijf boringen verspreid over het plangebied uitgevoerd met een 7 cm Edelmanboor en een 3 cm guts. Ook hier zouden de boringen volgens het PvA tot in de oeverafzettingen van de stroomgordel van Brakel worden doorgezet, met een maximum van 5 m –mv. Vanwege de ligging in een kas zijn de boringen 1-3 echter doorgezet tot gemiddeld 2,5 m –mv. De boringen 4 en 5 zijn doorgezet tot respectievelijk 4 en 3 m –mv, aangezien vanwege de ligging onder het grondwater en de aanwezigheid van vooral zand in de ondergrond, geen materiaal meer naar boven kwam.

De verwachte stroomgordel van Brakel is tijdens het booronderzoek niet aangetroffen.



Onderin het profiel zijn beddingafzettingen aangetroffen van de stroomgordel van Gameren, vanaf een diepte van 65 à 90 cm –mv in de boringen 1-4 en 180 cm –mv in boring 5. Door de aanwezigheid van de bedding van de Gamerense stroomgordel zullen de oeverafzettingen van de onderliggende stroomgordel van Brakel voor een groot deel geërodeerd zijn. In eventuele afzettingen van deze stroomgordel die dieper liggen dan de huidige boordiepte, worden daarom geen archeologische resten meer verwacht. Boven de beddingafzettingen zijn oeverafzettingen aangetroffen van de stroomgordel van Gameren. Deze oeverafzettingen liggen aan het maaiveld. De bovenste 30 à 90 cm van deze afzettingen zijn verstoord. Daarom worden geen archeologische vondsten meer verwacht. Nederzettingssporen uit de Late IJzertijd en Romeinse tijd worden, vanwege de afwezigheid van fosfaatvlekken in de kalkrijke klei, eveneens niet verwacht. Wel kunnen nederzettingssporen uit de Vroege en Midden-IJzertijd aanwezig zijn.

In de oeverafzettingen van de Gamerense stroomgordel worden archeologische sporen verwacht uit de Vroege en Midden-IJzertijd. Het gaat hierbij vooral om sporen van nederzettingen. De sporen worden verwacht vanaf 30 à 90 cm –mv. Verwacht wordt dat de bodem tot meer dan 30 cm –mv verstoord gaat worden. Eventuele archeologische sporen zullen daarom verstoord worden. ADC adviseert een proefsleuvenonderzoek om de aanwezigheid, omvang, ligging, aard en datering van archeologische resten nader te kunnen bepalen. Op basis van de resultaten uit het archeologisch onderzoek van ADC heeft bureau Crevasse een alternatief selectieadvies uitgebracht voor het vervolgtraject. Onderstaand de afweging van Crevasse voor het project Schoolstraat-Oost.

Alternatief selectiebesluit bureau Crevasse

Afweging

Op de vastgestelde archeologische beleidskaart van de Gemeente Zaltbommel is dit terrein aangeduid als een terrein met waarde archeologie 1 en 2, respectievelijk een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het nader bureauonderzoek en verkennend booronderzoek dat door ADC is uitgevoerd geeft aan dat de bovenste 30 à 90 cm –MV is verstoord waardoor in deze laag geen archeologische vondsten meer worden verwacht. Nederzettingssporen uit de Late IJzertijd en Romeinse tijd worden, vanwege de afwezigheid van fosfaatvlekken in de kalkrijke klei eveneens niet verwacht. Mogelijk kunnen nederzettingssporen uit de Vroege en Midden –IJzertijd aanwezig zijn. Op basis van de boorresultaten is de aanwezigheid van nederzettingssporen uit de Vroege en Midden -IJzertijd niet op overtuigende wijze aangetoond en in het rapport niet nader onderbouwd.

Selectiebesluit gemeente Zaltbommel

Naar aanleiding van het bovenstaande geeft de gemeente Zaltbommel het terrein vrij omdat niet aannemelijk is gemaakt op grond van het uitgevoerde bureauonderzoek en verkennend booronderzoek dat er daadwerkelijk archeologische indicatoren aanwezig zijn. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden ten aanzien van het archeologisch vrijgegeven terrein onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

Resultaten Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek verkennend en karterend booronderzoek van Transect - Zabra Archeologie

In opdracht van Crevasse Advies heeft Transect in maart en april 2012 een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) in de vorm van verkennende en karterende boringen uitgevoerd naar de – mogelijke – aanwezigheid en verwachte kwaliteit van archeologische waarden in het plangebied Schoolstraat-Oost.

In het plangebied zijn in het kader van het verkennend booronderzoek in totaal 28 boringen gezet. Het booronderzoek heeft afzettingen van de Gamerense meandergordel aangetoond, bestaande uit relatief ondiep (ca. 0.6 tot 0.8 m – Mv; ca. 1.4 tot 1.6 m + NAP) gelegen kronkelwaardafzettingen afgedekt met oeverafzettingen. Deze oeverafzettingen dateren naar verwachting van vóór de bedijking en behoren tot het genoemde Gamerense systeem (actief tot ca. 1860 BP, dus ca. 2e eeuw AD) dan wel tot de oeverafzettingen van de Waal (1625 BP tot nu). Niet uit te sluiten is dat ook na de bedijking sediment is afgezet. Te veronderstellen is dat bewoning pas plaatsvond nadat de rivier haar activiteit heeft beëindigd. Indicatoren konden dus verwacht worden in de top van de ca. 70 cm dikke oeverafzettingen, in casu wat nu de bouwvoor is.

Tijdens het verkennend booronderzoek is in boring 18 op een diepte van 40 – 68 cm –Mv, een fragment steengoed aangetroffen. Tevens zijn in het sediment fosfaatvlekken waargenomen. Het steengoedfragment dateert uit de 14e eeuw. Omdat het hier mogelijk een archeologische waarde betreft, zijn rond boring 18 vijf karterende boringen gezet. Hieruit blijkt dat zich in de ondergrond een gedempte sloot bevindt. Tijdens het karterend booronderzoek zijn verder geen archeologische indicatoren aangetroffen; ook geen fosfaat. De gedempte sloot is op basis van de vulling, dat nog het beste als 'bagger' is te typeren, (sub-)recent.

Gezien het ontbreken van archeologische cultuurlagen, zoals oude woongronden en het ontbreken van vondstmateriaal dat zich met zekerheid in situ bevindt, wordt geen vervolgonderzoek of andere behoudsmaatregelen geadviseerd.

Het onderzoek is zo zorgvuldig mogelijk en conform de hiervoor geldende eisen uitgevoerd. Omdat het uitgevoerde onderzoek een steekproef betreft, kan niet zondermeer worden uitgesloten dat bij bodemwerkzaamheden, archeologische resten worden aangetroffen. Mochten desondanks tijdens de uitvoering archeologische vondsten worden gedaan, dan moeten deze conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 worden gemeld. Formeel dient de melding bij de minister van Cultuur te worden gedaan, maar praktisch is om de melding via de contactpersoon van de gemeente te laten lopen.

Selectiebesluit gemeente Zaltbommel

Naar aanleiding van het bovenstaande geeft de gemeente Zaltbommel het terrein vrij. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden ten aanzien van het archeologisch vrijgegeven terrein onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

4.2

CULTUURHISTORIE

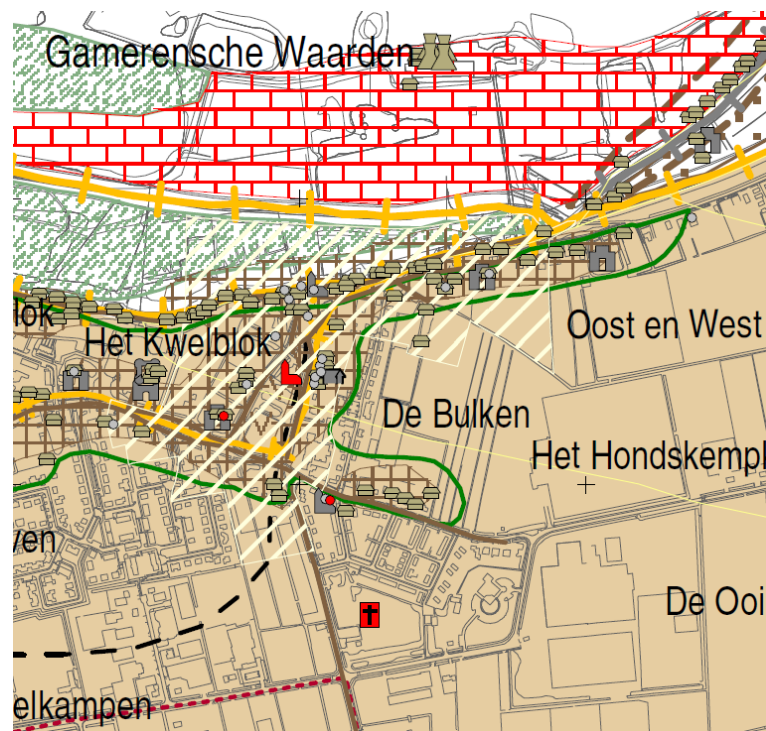
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beschrijving cultuurhistorie plangebied

De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uit laten voeren. Het plangebied is gelegen aan de rand van de oude woongronden en in de nabijheid van een rivierbandijk. Verder bestaat het voornamelijk uit agrarische gronden waar geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn.

Afbeelding 9

Uitsnede kaart
cultuurhistorische
inventarisatie



De inventarisatiekaart vertelt dat vooral de in de Romeinse tijd (vóór 190 na Christus) ingeslapen meandergordels - die van Gameren en Bruchem - en hun oeverzones werden bewoond. Uit de kaart blijkt dat de opbouw van de kern van Gameren binding houdt met het patroon van de meandergordel. De Waalkronkel loopt hier dan ook haast evenwijdig aan de meandergordel. Dijkbocht, sporen van overslag en perifere ligging van de oude dorpskerk voeden de gedachte dat hier de dijk ooit is teruggelegd, mogelijk al vóór de 13e eeuw. De overslaggrond trok op den duur boerderijen aan langs een parallelweg, de huidige Ridderstraat/ Ouwelsestraat, in het gebied De Heuven.

Langs de verbindingen tussen de op twee steenworpen van elkaar gelegen dijk en achterweg ontstond een bebouwing. Veelzeggend zijn in de omtrek van Gameren de landinwaartse verlaten woonplekken; wellicht verhuisden de bewoners naar de Waaloevers.

Productielandschap

De structuren van het moderne boerenland vallen veelal samen met die van het oude boerenland. In deze gevallen is sprake van zeldzaam fraaie ensembles van het agrarische erfgoed. Het effect van de ruilverkavelingen op het landschap werd nog eens versterkt door de landschapsarchitectonische verzorging. Een groen en volop bewoond productielandschap was ontstaan, waar vele eeuwen lang een eenzaam, somber onland had gelegen. Een gebied, dat lange tijd vooral interessant was geweest voor hooi bouw en productie van paardenvoer, was nu een paradijs voor koeien geworden. Overigens trokken nog andere agrarische specialismen dan de weidebouw voordeel van de ruilverkavelingen; door de glascultuur ontstonden er grote concentraties kassen, zoals bij Gameren, Nieuwaaal en Zuilichem. Ook hier kwam het tot verhuizingen van tuinbouwbedrijven vanuit de dorpskern naar nieuw uitgegeven, gemoderniseerde kavels in het buitengebied.

Beschermde stads- en dorpsgezicht

Een klein deel van het plangebied (noordelijk deel) is gesitueerd in het beschermde dorpsgezicht van Gameren. Ter plaatse van het plangebied wordt het beschermde dorpsgezicht gekenmerkt door de situering en verschijningsvorm van bebouwing langs de Waalbandijk. Deze bestaat uit vrijstaande woningen op grote erven die loodrecht op de dijk georiënteerd zijn. Door deze situering zijn zichtlijnen ontstaan vanaf de dijk door het plangebied. Deze lijnen worden versterkt door de aanwezige erfbepanting. In de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met dit beschermde stads- en dorpsgezicht en de doorkijken.

4.3

BODEM

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Een bodemonderzoek is noodzakelijk in situaties waarin personen langdurig verblijven of aanwezig zijn.

Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft in augustus 2011 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is het achterhalen van (potentieel) bodembedreigende activiteiten die plaatsvinden of in het verleden op of nabij de locatie hebben plaatsgevonden. Het complete onderzoek is toegevoegd als separate bijlage. Hierna volgende de conclusies van dit onderzoek.

Conclusie Historisch bodemonderzoek

Perceel P184

Perceel P184 is in 2009 onderzocht. Op basis hiervan zijn de beschikbare onderzoeksgegevens niet ouder dan 5 jaar. Daarnaast is uit het historisch onderzoek geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke duidt op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Conform het bodembeleid van de gemeente Zaltbommel is dit perceel voldoende onderzocht. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als separate bijlage in het bijlagenboek.

Perceel P1560

Ter plaatse van perceel P1560 is in 2005 een bodemonderzoek uitgevoerd (voormalig perceel P195). Op basis hiervan zijn de beschikbare onderzoeksgegevens ouder dan 5 jaar. Conform het bodembeleid van de gemeente Zaltbommel dienen deze gegevens te worden geactualiseerd door middel van een actualisatie onderzoek van de bovengrond.

Perceel P897

Ter plaatse van perceel P897 is in 2005 een bodemonderzoek ter plaatse van de vergunningsplichtige activiteiten uitgevoerd. De algemene bodemkwaliteit is destijds niet vastgesteld. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient de eindsituatie ter plaatse van de vergunningsplichtige activiteiten te worden vastgesteld.

Verder zijn een aantal percelen in zijn geheel nog niet onderzocht. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de percelen:

Tabel 1

Deellocaties
bodemonderzoeken

Deellocatie	Reeds onderzocht	Benodigd onderzoek
P 186 (gedeeltelijk)	Nee	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 gecombineerd met teeltlaag onderzoek OCB's Verkennend waterbodemonderzoek NEN 5720
P 1810	Nee	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 gecombineerd met teeltlaag onderzoek OCB's Verkennend waterbodemonderzoek NEN 5720
P 184	Ja	Geen onderzoek benodigd tot 2014, daarna actualisatie NEN 5740
P 897	Beperkt	Vaststelling eindsituatie t.p.v. vergunningsplichtige activiteiten Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 gecombineerd met teeltlaag onderzoek OCB's Verkennend waterbodemonderzoek NEN 5720
P 1493	Nee	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 gecombineerd met teeltlaag onderzoek OCB's Verkennend waterbodemonderzoek NEN 5720 Onderzoek middels raaien t.b.v. gedempte sloten
P 1560 (voormalig perceel P195)	Ja	Actualisatie bodemonderzoek NEN 5740 gecombineerd met teeltlaag onderzoek OCB's Onderzoek middels raaien t.b.v. gedempte sloten

Op basis van de beschikbare informatie wordt er vanuit gegaan dat ter plaatse van alle percelen kan worden volstaan met een indicatief onderzoek naar asbest.

Verkennend (water)bodemonderzoek en indicatief onderzoek naar asbest

Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft eind 2011/ begin 2012 een verkennend (water)bodemonderzoek en indicatief onderzoek naar asbest uitgevoerd voor het plangebied Schoolstraat-Oost.

Het complete onderzoek is toegevoegd als separate bijlage. Hierna volgende de conclusies van dit onderzoek.

De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de normen NEN 5725:2009, NEN 5740:2009 en NEN 5720.

De onderzoeken hebben tot doel een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem op de onderzoekslocatie teneinde vast te stellen of vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezwaren bestaan tegen de geplande bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw.

Het plangebied Schoolstraat-Oost staat kadastraal bekend als gemeente Zaltbommel, sectie P, nummers 184, 186 (ged.), 187 (ged.), 897, 1493, 1560 en 1810 (ged). Perceel 1560 is bebouwd met twee kassen. Ter plaatse van perceel 897 is een waterbassin voor agrarisch gebruik aanwezig. De overige percelen hebben een agrarisch gebruik.

Tevens is op de locatie een watergang aanwezig, welke zal worden gedempt. Op basis van de aangeleverde inrichtingsschets zal ter plaatse van de percelen 184, 897, 1493 en 1560 nieuwbouw plaatsvinden. De percelen 186, 187 en 1810 krijgen een agrarische functie, dan wel de functie parkeerterrein. Tevens zal hier een watergang worden aangelegd. Op basis hiervan zullen deze percelen niet conform de geldende normen worden onderzocht.

Hypothese

Op basis van de reeds beschikbare gegevens is voor de teeltlaag de hypothese gesteld van verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen (OCB's). De overige parameters in de bovengrond, de ondergrond en het grondwater (inclusief de vermoedelijk gedempte sloten) zijn vooralsnog onverdacht. Voor aan de oostzijde van de locatie aanwezige watergang wordt de onverdachte hypothese gesteld met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreinigingen. De onderzoeksopzet is voorgelegd aan en goedgekeurd door de heer S.M.J. de Graaf van de gemeente Zaltbommel.

Conclusies

Voor de teeltlaag werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bestrijdingsmiddelen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aanvaard, aangezien lichte verontreinigingen met diverse OCB's zijn aangetoond. De onverdachte strategie van de overige grond en grondwater wordt verworpen, aangezien in de grond licht verhoogde gehalten voor enkele metalen en PCB's zijn aangetoond. In het grondwater zijn lichte tot matige verontreinigingen met barium aangetoond.

Er zijn geen aanwijzingen dat de voormalige sloten daadwerkelijk zijn gedempt met bodemvreemd materiaal. Zintuiglijk zijn rond grondwaterniveau plaatselijk bijmengingen met slib aangetroffen. De analysesresultaten zijn vergelijkbaar met de kwaliteit ter plaatse van het overig terrein.

Voor wat betreft de bariumverontreiniging is sprake van natuurlijk verhoogde achtergrondgehalten op basis van de volgende argumenten:

- Er zijn geen activiteiten welke een bariumverontreiniging in het grondwater doen verwachten.
- In alle peilbuizen zijn verhoogde gehalten aangetoond voor barium.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten voor barium aangetoond.

Op basis van de toetsing van de analysesresultaten van de te dempen watergang als zijnde bagger, dan blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen het verspreiden van de bagger op het perceel aangrenzend aan de watergang.

Indicatief is zowel visueel (fractie < 16 mm) als analytisch (fractie > 16 mm) geen asbest aangetroffen.

Ter plaatse van de aan te leggen watergang zijn indicatief tot circa 2,0 m-mv maximaal lichte verontreinigingen aangetoond. Met het uitgevoerde onderzoek is in voldoende mate aangetoond dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw.

4.4

WATERPARAGRAAF

Beleid en proces

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is onder andere de afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Hiervoor wordt het watertoetsproces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven. Deze waterparagraaf is gebaseerd op het waterhuishoudkundig plan, opgesteld door ARCADIS (zie bijlage 8). In artikel 3.1.1 van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met o.a. de waterschappen. In artikel 3.1.6. van datzelfde besluit is aangegeven dat in de toelichting op een ontwerpbestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Voor het opstellen van het waterhuishoudkundig plan heeft op diverse momenten afstemming plaatsgevonden met het waterschap over de omgang met grond-, hemel- en vuilwater. De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap en gemeente. Het waterschap geeft een formeel wateradvies over de voorgenomen plannen.

Waterhuishouding

Huidige situatie

Bodem

De bodem van het plangebied bestaat uit Poldervaaggronden (rivierkleigronden). Volgens de zandbanenkaart is er in het midden van het plangebied beddingzand van onbedijkte rivieren aanwezig waarvan de top binnen 1,0 m – mv zit. Uit diverse boorstaten blijkt dat de bovenste laag tot 0,50 m –mv bestaat uit matig humeuze klei. Daaronder zit een laag met matig siltig zand. Uit de drie beschrijvingen blijkt dat de bodemopbouw lokaal wisselend is.

Grondwater

Uit de wateratlas blijkt dat de GHG wordt ingeschat tussen 0,40 en 0,80 m –mv. De GLG wordt ingeschat tussen 1,20 en 1,60 m –mv. Het plangebied ligt in grondwatertrap VI. Het plangebied ligt in de buurt van de Waal. De grondwaterstand wordt mogelijk beïnvloed door het peil van de Waal.

Op basis van beschikbare informatie en het meten van de grondwaterstanden in de periode half maart 2011 tot en met augustus 2011, inclusief een meting in januari 2012 wordt aangenomen dat de GHG NAP + 2,00 m is.

Vanwege de ligging vlak bij de Waal, is er bij extreem hoge Waalstanden een grote kweldruk te verwachten.

Met behulp van de formules van Mazure en de gegevens uit het grondwatermodel van waterschap Rivierenland is een inschatting gemaakt van de mogelijke kweldruk in extreme situaties. In het worst-case scenario kan een kweldruk aanwezig zijn van circa 62 mm/d.

Opperolktewater en waterveiligheid

Ten noorden van het plangebied loopt de Waal. De buitenbeschermingszone van de primaire waterkering van de Waal loopt door tot in het uiterste noorden van het plangebied.

Binnen het plangebied is een aantal (legger)watergangen aanwezig. De watergangen die op de legger staan hebben de volgende peilen:

- Zomerpeil: NAP + 1,50 meter.
- Winterpeil: NAP + 1,40 meter.

De bestaande watergangen binnen het plangebied worden gedempt en dienen gecompenseerd te worden. Ook een te dempen watergang buiten het plangebied, aangeduid als "watergang Tuinder" wordt gecompenseerd binnen het plan. De totale lengte aan watergang die gecompenseerd moet worden bedraagt circa 1.350 meter. De beschikbare berging in de huidige situatie is:

- T=10 (0,30 m stijging tot NAP + 1,80 m): 531 m³.
- T=100 (1,0 m stijging tot NAP + 2,50 m): 2.278 m³.

Riolering

Het gebied is op dit moment niet gerioleerd. De dichtstbijzijnde riolering ligt in de Schoolstraat en in de Ouwelsestraat.

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is een kassencomplex met een waterreservoir aanwezig. Recent (september 2006) is een kassencomplex zonder waterreservoir gesloopt. De bestaande kassen mogen niet gezien worden als bestaand verhard oppervlak, maar de verwijderde kassen wel. Dit verhard oppervlak mag bij de bergingsberekening in mindering worden gebracht op het totaal toekomstig verhard oppervlak. Het oppervlak van de verwijderde kassen is circa 3.800 m².

Er is daarnaast geen bestaand verhard oppervlak aanwezig.

Toekomstige situatie

Keuze watersysteem

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt "(grond)waterneutraal" ontwikkeld. Daarbij wordt de gebruikelijke voorkeursvolgorde voor duurzaam stedelijk waterbeheer gevolgd. Het vuile water wordt gescheiden gehouden van het schone water.

Vuil water wordt via een nieuw aan te leggen vrijvalstelsel afgevoerd naar het bestaande gemengde stelsel in de Schoolstraat.

Om grondwateroverlast tegen te gaan en om te voldoen aan de ontwateringseisen wordt het plangebied opgehoogd tot een minimaal wegpeil van NAP + 2,70 m. Hiermee ontstaat een drooglegging van minimaal 1,20 meter bij zomerpeil.

Door de ophoging kunnen problemen ontstaan met de afwatering van de bestaande woningen. Daarom worden er IT-riolen aangelegd op de grens tussen de bestaande en nieuwe woningen. Tevens wordt onder de wegen een IT-stelsel aangelegd. Met deze IT-riolen kan afstomend hemelwater worden afgevoerd naar de watergang langs de zuidelijke ontsluitingsweg.

Het lozingspeil van het IT-riool komt op NAP + 2,0 m, boven de ingeschatte GHG. Om te voorkomen dat het IT-stelsel extra kwel gaat afvoeren wordt het IT-stelsel in de bestaande kleiige deklaag aangelegd. Eventueel wordt een afdichtende kleilaag aangebracht.

Het hemelwater binnen het plangebied wordt zo veel mogelijk bovengronds afgevoerd naar de volgende voorzieningen:

- De wadi bij de pastoriewoning.
- De centraal gelegen wadi.
- De watergang langs de zuidelijke ontsluitingsweg.
- De A-watergang langs de oostzijde van het plangebied.

In onderstaande afbeelding is globaal de afvoerrichting van de wegen aangegeven. Het aan te leggen IT-riool in de achterpaden en voor een deel in de weg krijgt een uitstroom in de B-watergang die langs de zuidelijke ontsluitingsweg is gelegen.

Afbeelding 10

Afvoerrichting



De centrale wadi krijgt een overloop (verlaagde berm) naar de wadi bij de pastoriewoning. Via een slokop is er tevens een overloop naar de watergang langs de ontsluitingsweg aan de zuidzijde. De wadi bij de pastoriewoning krijgt via een verlaagde berm een overloop naar de watergang die ten oosten van het plangebied is gelegen.

In de te dempen watergang van de Tuinder ligt een stuw. Deze stuw wordt verplaatst naar de nieuwe watergang die aan de oostzijde van het plangebied is gelegen. De afmetingen van de nieuwe watergang is groter dan de te dempen watergang van de tuinder, waarmee de afvoercapaciteit is gewaarborgd.

Waterberging

De benodigde waterberging is afhankelijk van:

1. Toename verhard oppervlak.
2. Compensatie van de huidige berging in de te dempen watergangen.

In onderstaande tabel is de benodigde berging weergegeven.

Tabel 2
Samenvatting benodigde berging

Onderdeel	T=10 situatie (m3)	T=100 + 10 % situatie (m3)
Toename 19.430 m2 verhard oppervlak	847	1.290
Huidige berging te dempen watergangen	485	2.040
Totaal	1.332	3.330

De beschikbare berging in de toekomstige situatie wordt gerealiseerd in twee wadi's en een tweetal nieuwe/te verbreden watergangen. In onderstaande tabel is de beschikbare berging weergegeven.

Tabel 3
Samenvatting beschikbare berging

Onderdeel	T=10 situatie (m3)	T=100 + 10 % situatie (m3)
Grote wadi plangebied	802	1.070
Wadi kerk	217	289
B-watergang langs toegangsweg	206	559
A-watergang langs plangebied	529	1.417
Totaal	1.754	3.335

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat er voldoende berging binnen het plangebied aanwezig is.

Afspraken en aanbevelingen

De waterhuishoudkundige voorzieningen dienen in een later stadium nader worden uitgewerkt in een afwaterings- en rioleringsplan.

De onderhoudsstrook ten oosten van de A-watergang dient met een zakelijk recht vastgelegd te worden. Voor het dempen, graven en verbreden van watergangen, alsmede voor het afvoeren van hemelwater op oppervlaktewater is een watervergunning nodig.

4.5

FLORA EN FAUNA

In het kader van deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om de plannen te toetsen aan natuurwetgeving en in het bijzonder aan de Flora- en faunawet. Hiertoe is in oktober 2011 door ARCADIS de 'Quickscan natuurwetgeving locatie Schoolstraat Gameren inclusief leefgebiedanalyse en mitigatieplan Steenuil' opgesteld. Het complete onderzoek is toegevoegd als separate bijlage. Hierna volgende de conclusies van dit onderzoek.

Conclusie quickscan natuurwetgeving

In deze paragraaf zijn de conclusies van de quickscan met betrekking tot gebiedsbescherming (Natura 2000 en EHS) en soortbescherming (Flora- en faunawet) samengevat. Op grond hiervan worden aanbevelingen gedaan om negatieve effecten te voorkomen en te beperken en zijn de noodzakelijke vervolgstappen aangegeven.

Effectbeoordeling gebiedsbescherming

De conclusies uit hoofdstuk 3 t.a.v. EHS en Natura 2000 zijn als volgt:

- Effecten op de wezenlijke kenmerken van de Ecologische hoofdstructuur bij Gameren zijn uitgesloten.
- De voorgenomen woningbouwontwikkeling veroorzaakt geen negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen van Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal'.

Effectbeoordeling Flora- en faunawet

De conclusies uit hoofdstuk 4 (effectbeoordeling) en 5 (toetsing aan de Flora- en faunawet) t.a.v. beschermde soorten zijn als volgt:

- Een negatief effect op een zwaar beschermde plantensoort, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen en vlinders, libellen en overige ongewervelden, is met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten.
- De voorgenomen ingreep heeft naar verwachting een negatief effect op het actuele leefgebied van de Steenuil en uitvoering kan daardoor leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet.
- Een negatief effect op algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren is niet geheel te voorkomen. Een negatief effect op zwaar beschermde grondgebonden zoogdiersoorten is met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten.
- De voorgenomen ingreep heeft naar verwachting geen negatief effect op Heikikker of Rugstreeppad. Een negatief effect op de te verwachten algemeen voorkomende amfibieënsoorten valt niet geheel te voorkomen.

Maatregelen om negatieve effecten te voorkomen en te beperken

Het project heeft negatieve effecten op een aantal beschermde soorten. Binnen het project kunnen de volgende maatregelen worden genomen om deze effecten te voorkomen of te beperken:

- Eventueel binnen de ingreepzone aanwezige individuen binnen de soortgroepen algemeen voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren dienen bij vondst tot buiten de invloedszone geplaatst te worden.
- Ten aanzien van broedvogels dient verstoring en daarmee overtreding voorkomen te worden door buiten de periode 15 maart – 1 augustus te werken.
- Indien de bredere sloten aangrenzend aan het plangebied gedempt of vergraven worden dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden om een negatief effect te voorkomen. Dit geldt eveneens voor sloten binnen het plangebied die ten tijde van de ingreep watervoerend zijn (meer dan 10 cm water).

Conclusie leefgebiedanalyse Steenuil

ARCADIS heeft in het voorjaar van 2011 onderzoek uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

Tijdens dit onderzoek zijn 4 territoria van de Steenuil vastgesteld. Steenuilen zijn streng beschermd in het kader van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Daarbij zijn niet alleen de nestlocaties jaarrond beschermd, maar ook het functionele leefgebied.

Naar aanleiding van de waarnemingen en de mogelijke gevolgen voor de plannen vanwege het strenge beschermingsregime in de Flora- en faunawet heeft ARCADIS op 28 april 2011 een terreinanalyse uitgevoerd om een beeld te krijgen van de omvang en kwaliteit van het huidige Steenuilleefgebied. Op 30 mei 2011 is het terrein nogmaals bezocht, met name de zuidelijke randzone.

Hier is (wederom) een Steenuil waargenomen. De complete leefgebiedanalyse Steenuil is onderdeel van de rapportage welke als separate bijlage is toegevoegd. Hierna volgen de conclusies.

De analyse van het leefgebied maakt duidelijk dat het plangebied geen geschikt broedbiotoop bevat, maar wel suboptimaal tot marginaal geschikt foerageergebied van drie Steenuilterritoria. De analyse maakt ook duidelijk dat door het plan twee territoria (2 en 4) (verder) opgesloten raken binnen de dorpsbebouwing. Juist de randzone op de overgang van dorp naar het buitengebied is een zeer cruciaal onderdeel van het leefgebied van de Steenuil.

De conclusies per territorium zijn:

- Territorium 1; er gaat suboptimaal en marginaal foerageergebied verloren en de open ruimte ten zuiden van het territorium verdwijnt.
- Territorium 2; er gaat marginaal foerageergebied verloren. Ook de open verbinding met potentieel leefgebied ten oosten van het territorium gaat verloren. Dit territorium staat al onder druk door bebouwing en verandering van privépercelen langs de Schoolstraat. De enige uitwijkmogelijkheid richting het oosten wordt door het plan dichtgebouwd.
- Territorium 3; de plannen hebben geen effect op dit territorium.
- Territorium 4; er gaat suboptimaal en marginaal foerageergebied verloren. Dit territorium ligt nu al deels opgesloten tussen de bebouwing openbare wegen en de kassen en staat daarmee al onder druk. Het lijkt erop dat vooral de groene tuinen met opstallen en groentetuinen het optimale leefgebied vormen. De plannen sluiten dit territorium verder op.

Afbeelding 11

Kwaliteit foerageergebied

Steenuil. Legenda:

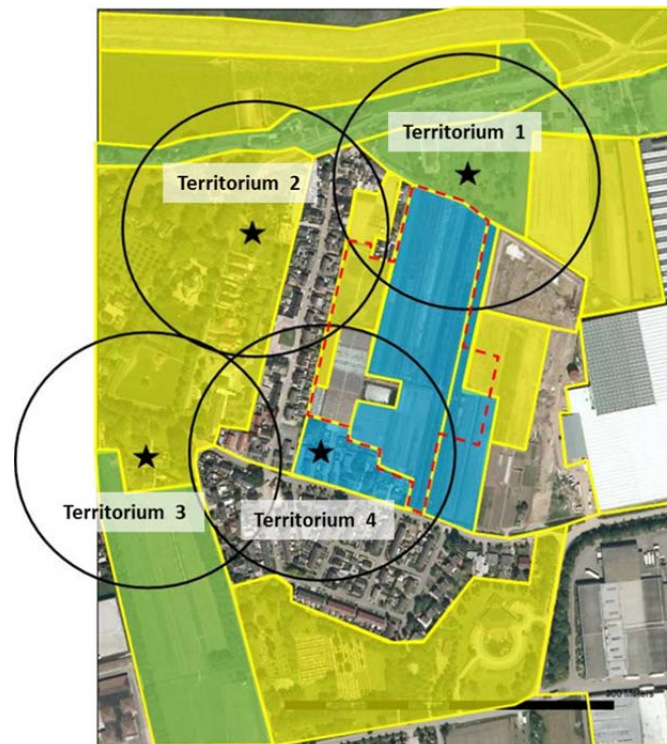
Groen = optimaal

Geel = suboptimaal

Blauw = marginaal

* = nestlocatie (indicatief)

O = theoretisch leefgebied



Uit de Steenuilanalyse concluderen wij dat het leefgebied van 3 territoria dermate onder druk komt te staan door het woningbouwproject dat voor het plan in principe een Flora- en faunawet ontheffing aangevraagd dient te worden voor het verstoren van de Steenuil. In dat geval is mogelijk compensatie vereist om nieuw leefgebied te ontwikkelen buiten het plangebied. Een alternatief is om binnen het huidige leefgebied van de Steenuil (inrichtings)maatregelen te treffen om het verlies aan functioneel leefgebied op te heffen.

Conclusies mitigatieplan Steenuil

Om het woningbouwproject zonder planrisico's (vanuit de Flora- en faunawet) door te kunnen laten gaan is het noodzakelijk om een mitigatieplan op te stellen en de maatregelen vast te leggen als onderdeel van het projectplan. Het mitigatieplan is onderdeel van de rapportage welke als separate bijlage is toegevoegd. Hieronder zijn de conclusies beschreven.

Het mitigatieplan voor de Steenuil biedt 1,80 ha optimaal foerageergebied voor de Steenuil. Dit is voldoende om het verlies aan marginaal en suboptimaal foerageergebied (2,68 ha) voor 100% te kunnen mitigeren. Op basis van de gemaakte aannames is hiervoor mitigatie met 1,80 ha optimaal foerageergebied vereist.

Dit betekent dat er op basis van de beschreven mitigatie uiteindelijk geen negatief effect optreedt op het foerageergebied van de steenuil in het plangebied. Hiermee is het niet noodzakelijk een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen.

In het definitieve ontwerp voor de inrichting van het plangebied, zijn de volgende maatregelen opgenomen voor optimaal foerageergebied voor de Steenuil:

- Aanleg wadi. De randen van de wadi's inrichten met wilgengriend (onder voorbehoud van goed functioneren wadi) of scheerhagen met een besdragende soort (bijv. Meidoorn).
- Strook ten oosten van vrijstaande woningen (noordoosthoek plangebied, parallel aan de watergang) inrichten met wilgenstruweel (kniehoge wilgen). Hierdoor is er sprake van minder uitgeefbare grond voor de vijf betreffende percelen.
- Middenberm Beemdstraat inrichten met bomenrij en geschikte beplanting.
- Aanplant laanbomen/wilgen langs de ontsluitingsweg aan de zuidzijde en aan de westzijde van de westelijke vrijstaande woningen langs de Beemdstraat.
- Aanplant van knotwilgen langs de watergang die ten oosten van het plangebied loopt; bomen van minimaal 1,8 - 2 meter hoog.
- Terrein rond kerk en pastorie optimaal inrichten met fruitbomen en hagen, waarbij hinder voor bezoekers wordt voorkomen. Mogelijke opties:
 - Knipheg: struiken op rij planten met tussenruimte van 25 cm, bij voorkeur streekeigen soorten; bij gebruik van meerdere soorten minimaal vijf exemplaren van dezelfde soort naast elkaar.
 - Haag: vrij uitgroeiende hagen van minimaal drie meter breed hebben voor natuur de meeste waarde. Ze bestaan uit twee of drie struiken per strekkende meter. Kies voor inheemse houtige plantensoorten die in de streek voorkomen.
 - Vlechtheg: gebruik hiervoor inheemse struiken als meidoorn, sleedoorn, hazelaar en braam.
- Op de parkeerplaats zijn alleen de bomenrijen met ondergroei meegerekend in de mitigatieoppervlakte. De bomen dienen ook als uitkijkpost.
- Verplichting bij vrijstaande woningen om fruitbomen te plaatsen. De oppervlakte van de tuinen van de vrijstaande huizen langs de Beemdstraat wordt hierom voor 10% meegerekend in de mitigatieoppervlakte.

Om tot voldoende oppervlak foerageergebied te komen, is het van belang waar mogelijk aangrenzend aan het plangebied, die niet bebouwd worden, te optimaliseren als foerageergebied voor de Steenuil. Hiervoor bestaat aansluitend aan het plangebied alleen de volgende mogelijkheid:

- Optimaliseren zuidoostelijk perceel door gedeeltelijke inrichting als foerageergebied als graslandperceel / dierenwei. Bij voorkeur worden hierin ook 2 rijen hoogstamfruitbomen geplant.

De beschreven maatregelen zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 12

Mitigerende maatregelen
Steenuil



Deze inrichtingsmaatregelen zijn zoveel mogelijk opgenomen in het planontwerp en het bestemmingsplan. Echter niet alle maatregelen kunnen geregeld te worden via het bestemmingsplan. Door middel van afspraken met de toekomstige eigenaren, bewoners, beheerders en gebruikers worden deze maatregelen zoveel mogelijk vastgelegd en gecommuniceerd.

Aanvraag ontheffing

Waalwaardwonen heeft een aanvraag om ontheffing bij de Dienst Regelingen, Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie ingediend op 9 december 2011. Dienst Regelingen heeft bij brief van 27 februari 2012 aangegeven dat het mitigatieplan voldoende waarborging biedt en een positieve afwijzing gegeven /een verklaring van geen bezwaar afgeven.

Het is toegestaan de werkzaamheden voor Schoolstraat-Oost uit te voeren zonder ontheffing, mits de in de brief genoemde maatregelen worden uitgevoerd. De brief is opgenomen in bijlage 2 van het separate bijlagenboek.

4.6

GELUID

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen, ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, rekening gehouden te worden met het aspect verkeerslawaaï. In deze Wet is vastgesteld dat, indien in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg) verkeerslawaaï.

Voor de locatie Schoolstraat-Oost is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De nieuw te projecteren bestemmingen binnen het plan zijn volgens de Wet geluidhinder aan te merken als 'geluidgevoelig' en worden gesitueerd in de nabijheid van enkele wegen zoals de Ouwelsestraat en de Schoolstraat. Het project bestaat uit de realisatie van circa 70 à 80 woningen en een kerk.

De geprojecteerde bestemmingen liggen niet in een geluidszone van een weg omdat op de dichtstbij gelegen wegen een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Toch zijn geluidsbelastingen vanwege deze wegen onderzocht om te kunnen onderbouwen dat voldaan is aan een goede ruimtelijke ordening. Deze wegen zijn: de weg door het plan, Ouwelsestraat/ Ridderstraat, Prins Willem-Alexanderstraat, Schoolstraat, Delkant, Waalbandijk en Beemstraat. Het complete onderzoek is toegevoegd als separate bijlage. Hierna volgende de conclusies van dit onderzoek.

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege bijna alle voornoemde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Uitzondering hierop is de weg door het plan waar bij twee woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidsbelasting vanwege die weg bedraagt maximaal 49 dB.

Uit het maatregelonderzoek is gebleken dat:

- indien de gevellijn van twee woningen verder van de weg komt te liggen, of
- indien de wegdekverharding wordt uitgevoerd met een stille elementverharding die een akoestische kwaliteit heeft die minimaal gelijk is aan dicht asfaltbeton (DAB, referentiewegdek), er geen overschrijding is van de grenswaarde van 48 dB vanwege de weg door het plan.

Waalwaardwonen zal de gevellijn van de betreffende woningen 2 meter naar achteren verplaatsen zodat de geluidbelasting op de gevel afneemt. Door het toepassen van deze maatregel is er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarden. Er is hiermee afdoende aangetoond dat dit bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening voor het aspect geluid.

4.7

LUCHTKWALITEIT

Als gevolg van realisatie van de circa 80 woningen en de bouw van deze kerk in het plangebied Schoolstraat-Oost zullen de verkeersbewegingen in de nabije omgeving van het plangebied toe nemen.

Deze extra bewegingen zorgen voor een toename van de luchtverontreinigende stoffen in de nabije omgeving. Om uit te kunnen sluiten dat deze toename dermate hoog is dat er grenswaarden overschreden worden, dient inzichtelijk gemaakt te worden wat het effect van deze toename is. Derhalve is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de effecten van de verkeerstoename beschreven en is er getoetst aan de vigerende wetgeving. Het complete onderzoek is toegevoegd als separate bijlage. Hierna volgende de conclusies van dit onderzoek.

Conclusie

De verkeersgeneratie van het plan is bepaald in de verkeerstoets en is de verkeersaantrekkende werking van de woningen en de kerk. De verkeersgeneratie bepaalt de extra bijdrage die het verkeer in de plansituatie zal hebben ten opzichte van de huidige situatie. Uit de verkeerstoets blijkt dat de wekedaggemiddelde etmaalintensiteit van de weg door het plangebied 490 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Dit is bepaald op basis van het aantal en het type woningen dat gerealiseerd zal gaan worden binnen het plan. Daarnaast wordt er ook verkeer gegenereerd door de bezoekers van de kerk. Dit bedraagt op een zondag 420 motorvoertuigbewegingen. Gemiddeld over een week zijn dit 60 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gemiddeld over een weekdag bedraagt de verkeersgeneratie van het hele plan dus 550 motorvoertuigen per etmaal.

Het gemiddelde aantal verwachte voertuigbewegingen per etmaal leidt conform de NIBM-tool³ van het Ministerie van IenM en InfoMil niet tot een 'in betekenende mate bijdrage' aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof.

De berekende bijdragen stikstofdioxide en fijn stof bedragen respectievelijk 0.36 µg/m³ en 0.14 µg/m³. Deze waarden liggen ver onder de grens van 1,2 µg/m³.

Voor zowel stikstofdioxide als fijn stof geldt dat in het plangebied de achtergrondconcentraties nergens hoger zijn dan 25 µg/m³. De berekende bijdragen vormen derhalve in combinatie met de al heersende concentraties ruime onderschrijdingen van de grenswaarden.

Luchtkwaliteit staat dan ook niet in de weg ten aanzien van de uitvoering van het plan.

4.8

EXTERNE VEILIGHEID

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die het transport van en de activiteiten met gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. De ruimtelijke ontwikkeling rondom deze transportassen en bedrijven is erbij gebaat te anticiperen op deze externe veiligheidsrisico's.

Het wettelijk kader wordt gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen en bijbehorende Regeling; van toepassing op bedrijven met activiteiten met gevaarlijke stoffen
- Besluit externe veiligheid buisleidingen en bijbehorende Regeling; van toepassing op buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd

³ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>

- Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; van toepassing op wegen, spoorwegen en vaarwegen.

Deze verschillende wettelijke kaders kennen dezelfde normen waaraan getoetst wordt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van 10-6 per jaar maatgevend voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen. De norm van 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De minimale omvang betreft 10 slachtoffers. Het groepsrisico kent een oriëntatie waarde dat als ijkpunt dient. Het groepsrisico heeft betrekking op alle mensen in het invloedsgebied van een buisleiding dus niet enkel personen die zich bevinden ter plaatse van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Indien het groepsrisico toeneemt wordt een verantwoording groepsrisico opgesteld, waarbij gekeken wordt naar de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

Risicobronnen

In de onderstaande afbeelding is het plangebied indicatief weergegeven, als ook een aantal risicobronnen die in de omgeving gelegen zijn. (bron: www.risicokaart.nl d.d. 20 augustus 2012)

Afbeelding 13
A2 Coldstore



Op basis van de risicokaart is hier een ammoniakkoelinstallatie gevestigd met deels buiten voerende leidingen. De PR10-6 contouren liggen grotendeels binnen de inrichting en komen niet over het plangebied. Op basis van de eigenschappen en het Revi wordt er geen invloedsgebied voor het groepsrisico aan dit bedrijf toegekend. Dit betekent dat het groepsrisico niet veranderd als gevolg van dit bestemmingsplan.

In relatie tot mogelijke effecten van een incident is het wel mogelijk dat er ammoniak vrijkomt en over het bestemmingsplangebied komt. Dit is afhankelijk van de windrichting. De ernst van de effecten is mede afhankelijk van de windsnelheid, hoe harder het waait, des te eerder is de ammoniak voldoende opgemengd en worden de effecten minder.

Jong de Gameren

Dit bedrijf heeft een PGS15 opslag, waarvan de PR10-6 contour niet in de nabijheid van het plangebied komt. Conform het REVI heeft het wel een groot invloedsgebied, van 930 meter. Dit invloedsgebied ligt wel over het plangebied. Het plangebied ligt op tussen de 500 en 800 meter afstand van het bedrijf. Dit betekent dat het plangebied invloed kan hebben op de hoogte van het groepsrisico van dit bedrijf. De verwachting is dat de invloed meevalt, omdat het overige gedeelte van de kern van Gameren ook in dit invloedsgebied ligt. Afhankelijk van het type incident dat gebeurt kan het plangebied hier hinder van ondervinden (alleen toxische stoffen)

Waal

Op basis van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is de Waal een zwarte vaarweg. Voor deze zwarte vaarwegen geldt dat de PR10-6 contour binnen de contouren van de vaarweg liggen en dus geen invloed heeft op het plangebied. Het plangebied ligt op circa 700 meter van de vaargeul, waardoor er geen verandering in groepsrisico zal optreden als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de Waal. Deze invloed is rekenkundig tot circa 200 meter merkbaar.

De provinciale weg ligt op een te grote afstand om effect te kunnen hebben op het plangebied en wordt om deze reden niet beschouwd.

Conclusie

De omliggende risicobronnen hebben geen effect op het plangebied in de zin van een beperking door de ligging van een PR-contour of een verhoging van het groepsrisico. Omdat het plangebied wel in de invloedsgebieden van de bedrijven ligt, kunnen de effecten van incidenten wel over het plangebied liggen. Hierover gaat het tweede deel van de verantwoording groepsrisico. Deze kijkt naar het verminderen van de eventuele effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Eventuele maatregelen zijn om publieke gebouwen te voorzien van een afsluitbaar ventilatiesysteem, mensen in woonhuizen kunnen gewaarschuwd worden via de sirene (WAS) en weten dan dat ramen en deuren gesloten moeten worden. Ook moet het mogelijk zijn om het gebied te kunnen verlaten, waarbij de vluchtroute niet gelijk is aan de aanrijdroute van de hulpdiensten. Dit zijn geen maatregelen die in planregels vervat kunnen worden in het bestemmingsplantraject. De gemeente Zaltbommel heeft voor de inwoners van de gemeente een instructie beschikbaar via internet wat er moet gebeuren bij de verschillende soorten van incidenten. De incidenten die plaats kunnen vinden bij de

beschreven bedrijven zijn ook daar weergegeven. Tevens is het bestemmingsplan in lijn met de externe veiligheidsvisie van de gemeente Zaltbommel, d.d. 18 september 2007.

4.9

MILIEUZONERING

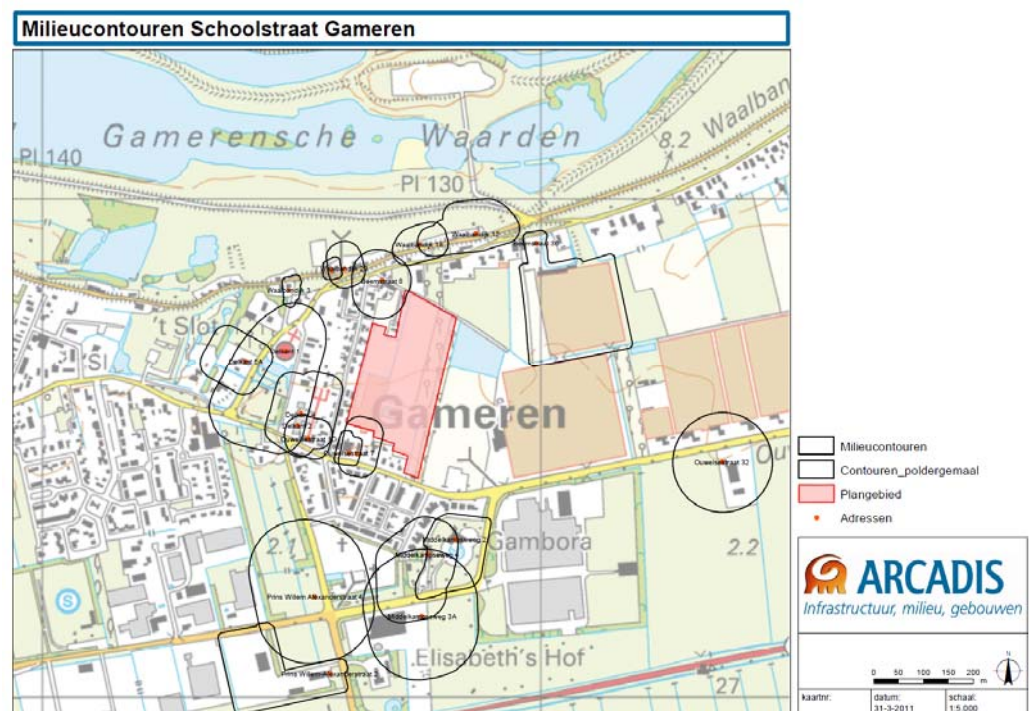
Voor de ontwikkeling van woningbouw locatie Schoolstraat-Oost is een milieuhindercontouren onderzoek gedaan naar omliggende bedrijven en een onderzoek naar de geurhinder van de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Resultaten

Milieuhinder bedrijven

Door de gemeente is een lijst aangeleverd met bedrijven in een straal van 250 meter rond het plangebied. Hierop staan 27 (bedrijfs)activiteiten genoemd die mogelijk hinder veroorzaken. De lijst is als bijlage van het rapport bijgevoegd (zie bijlagenboek).

Op basis van het adres en de grootste afstand⁴ zijn 20 hindercontouren op onderstaande kaart weergegeven. Daarnaast zijn op de Ouwelsestraat 27 twee verschillende activiteiten weergegeven met dezelfde contour. Verder is voor de twee activiteiten aan de Ouwelsestraat 1a en 1b 1 contour weergegeven. Tot slot zijn er vier activiteiten waarvan de ligging niet bekend is, omdat alleen een straatnaam wordt vermeld en geen huisnummer.



⁴ In de VNG-handreiking worden richtafstanden gegeven voor zowel geur, stof, geluid als gevaar. De grootste afstand van deze vier afstanden wordt de grootste afstand genoemd.

De kaart laat zien dat er een hindercontour is die een overlap heeft met het plangebied: Ouwelsestraat 9. Het betreffende bedrijf op deze locatie vormt mogelijk een knelpunt voor de nieuw te bouwen woningen. Hieronder zal dit nader worden besproken. Alle overige hindercontouren bevinden zich buiten het plangebied. Op basis daarvan mag worden aangenomen dat deze bedrijven geen onacceptabele hinder zullen veroorzaken voor de nieuwe woningen in het plangebied.

Ouwelsestraat 9

Aan de Ouwelsestraat 9 is momenteel een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf dient beëindigd te zijn voordat de nieuwe woningen gerealiseerd gaan worden.

Activiteiten zonder volledig adres

In de lijst van de gemeente zijn vier activiteiten aanwezig zonder een volledig adres, zodat ze niet op de kaart kunnen worden weergegeven.

Het betreft onderstaande activiteiten:

Activiteit	Straat	Grootste afstand	Bepalende milieucategorie
Rioolgemaal	Beemstraat	30 meter	Geur
Gasreducerstation	Middelkampseweg	10 meter	Geluid en gevaar
Poldergemaal	Middelkampseweg	30 meter	Geur
Gasreducerstation	Ouwelsestraat	10 meter	Geluid en gevaar

Geurhinder agrarische bedrijven

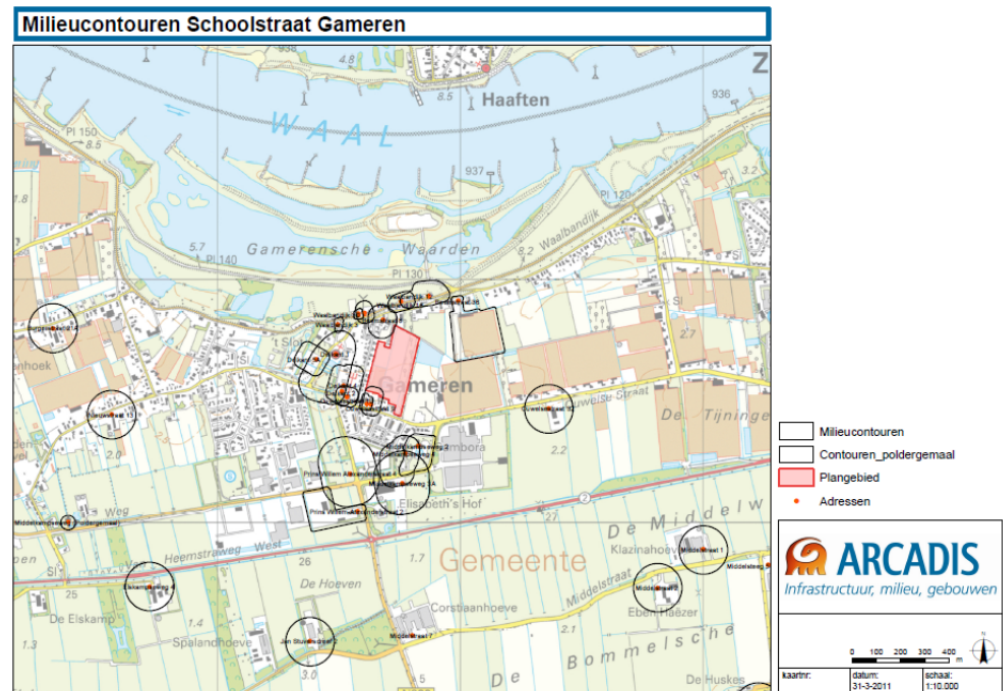
Op basis van de in het web-bvb van de provincie Gelderland aanwezige gegevens zijn agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied geselecteerd. In de omgeving van het plangebied liggen enkel melkveehouderijbedrijven met minder dan 200 koeien. Hiervoor geldt binnen de gemeente Zaltbommel een vaste afstand van 100 meter tot geurgevoelige objecten die liggen binnen de bebouwde kom.

Het betreft de volgende locaties:

- Burgerstraat 21a
- Nieuwstraat 13
- Elskampseweg 4
- Jan Stuversdreef 2
- Middelstraat 1
- Middelstraat 2

De geurhindercontouren zijn op onderstaande kaart weergegeven. Hieruit blijkt dat geen van de contouren een overlap heeft met het plangebied, sterker nog alle geurhindercontouren liggen op ruime afstand van het plangebied.

Wat verder van het plangebied richting Bruchem ligt een grote kippenhouderij. Hiervan is de geurhindercontour berekend (2ou), maar ook deze geurhindercontour ligt op ruime afstand van het plangebied.



Middelstraat 7

De veehouderij Middelstaat 7 ligt op meer dan 100 meter van het plangebied Schoolstraat-Oost en heeft een forse geurcontour. Er is voor deze veehouderij nader onderzoek verricht, het volledige onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.

Uit nader onderzoek naar de veehouderij Middelstraat 7 is gebleken dat het plangebied Schoolstraat-Oost voor een gedeelte ligt binnen de geurcontour van 2,0 ouE/m³ van deze veehouderij (afbeelding 11, geeft de geurcontour weer).

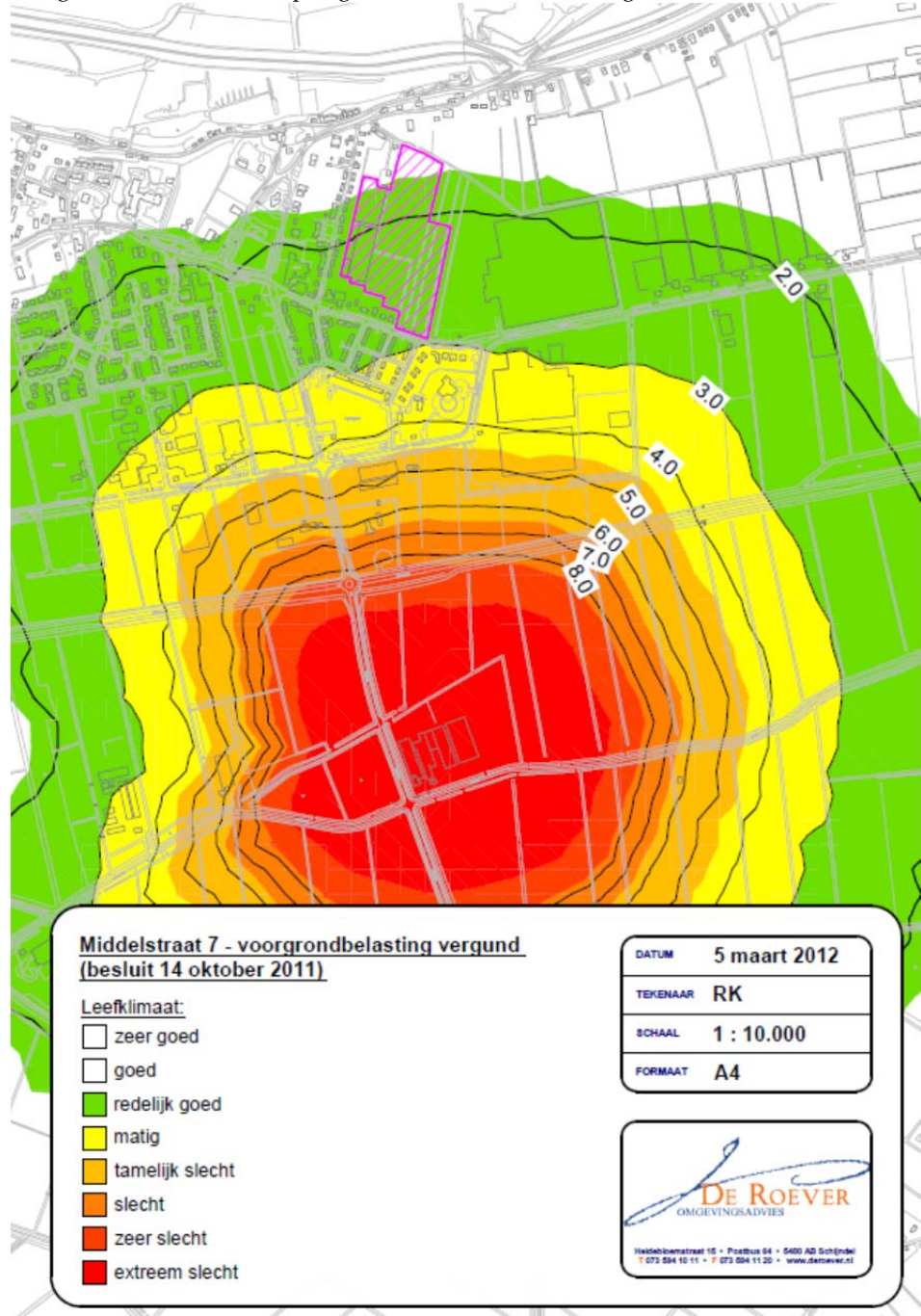
Binnen dit gedeelte kan geen bestemmingswijziging plaatsvinden die het realiseren van geurgevoelige objecten (woningen) mogelijk maakt.

Om de woningbouw voor locatie Schoolstraat-Oost mogelijk te maken is het van belang dat de geurverordening worden aangepast.

Afbeelding 14

Geurcontour
veehouderijbedrijf
Middelstraat 7.

De geurnorm zal voor het plangebied moeten worden vastgesteld naar 3,0 ouE/m³,



hierdoor kan het volledige plangebied worden benut voor de bouw van geurgevoelige objecten. Het leefklimaat behorende bij een geurnorm van 3,0 ouE/m³ is 'redelijk goed'. Het leefklimaat ter plaatse van het plangebied is dus op zijn minst 'redelijk goed'. Door toedoen van de achtergrondbelasting is het leefklimaat 'goed'. Een aanpassing van de geurnorm van het plangebied naar 3,0 ouE/m³ heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering of de belangen van de veehouderij aan de Middelstraat 7. De veehouderij aan de Middelstraat 7 is al overbelast op bestaande geurgevoelige objecten in de bebouwde kom van Gameren, die bovendien dichterbij zijn gelegen dan dit nieuwbouwplan.

Het vaststellen van aangepaste geurnormen is een beleidskeuze van de gemeente en gebeurt middels een gemeentelijke verordening (of het aanpassen van de bestaande geurverordening).

Conclusie

Op basis van de aangeleverde informatie van de gemeente overlapt de indicatieve hindercontour van het bedrijf Ouwelsestraat 9 het plangebied.

Het bedrijf aan de Ouwelsestraat is wel in de lijst met bedrijven opgenomen. Echter dit bedrijf zal verdwijnen met de ontwikkeling van het plangebied. Het bedrijf zal geen belemmering opleveren.

Veehouderijbedrijf Middelstraat 7 zorgt voor een geurcontour van 2,0 ouE/m³ over een deel van het plangebied Schoolstraat-Oost. Om de woningbouw op de locatie Schoolstraat-Oost mogelijk te maken wordt de geurnorm voor het plangebied vastgesteld naar 3,0 ouE/m³, hierdoor kan het volledige plangebied worden benut voor de bouw van geurgevoelige objecten. De procedure voor het aanpassen van de geurnorm zal gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan oplopen.

4.10

VERKEER EN PARKEREN

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Ouwelsestraat. Van daaruit slingert de ontsluitingsroute door het plangebied met verspreid enkele inritten en parkeerhoven om vervolgens uit te komen in het woonhofje waar een keermogelijkheid aanwezig is. Eén van de inritten is de aansluiting op de Schoolstraat zodat deze in het straatbeeld als ondergeschikte toegangsweg herkenbaar is (zie afbeelding 7).

Parkeren

In het plangebied worden 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd:

- Waarvan minimaal 0,3 parkeerplaats per woning openbaar toegankelijk.

In tabel 4 is aangegeven hoe gerekend zal worden.

Tabel 4

Berekeningsaantallen

	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage of carport	1	1
Lange oprit zonder garage of carport	2	1
Dubbele (brede) oprit zonder garage of carport	2	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0
Carport zonder oprit	1	1
Garage met enkele oprit	2	1
Garage met lange oprit	3	1
Garage met dubbele (brede) oprit	3	1,7

Voor de kerk van de Hersteld Hervormde Gemeente Gameren geldt een parkeernorm van minimaal 0,2 parkeerplaats per zitplaats (conform CROW normering). Indien meer parkeerplaatsen gewenst zijn, dan zal dit d.m.v. parkeertellingen worden gemotiveerd, waarbij een maximum geldt van 0,3 parkeerplaatsen per zitplaats.

4.11

EXPLOSIEVEN

Er is voor de locatie Schoolstraat-Oost een historisch explosievenonderzoek verricht door Leemans Speciaalswerken bv. Het volledige rapport is opgenomen in het bijlagenboek. Onderstaand de belangrijkste resultaten.

Feitelijke gegevens

Uit het historisch onderzoek kunnen de volgende relevante feiten worden vastgesteld:

- In en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied hebben geen luchtaanvallen plaatsgevonden.
- In en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied hebben geen directe gevechtshandelingen plaatsgevonden.
- In en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied zijn geen vliegtuigen neergekomen.
- In en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied zijn geen explosieven geruimd.
- In en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied hebben geen (vermoedelijke) mijnevelden of verdachte gebieden gelegen.

Aanbeveling

Uit het geverifieerde feitenmateriaal met betrekking tot het onderzoeksgebied locatie Schoolstraat-Oost kan het volgende worden afgeleid. Er is vrijwel zeker geen sprake van de aanwezigheid van explosieven in en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. De kans op het aantreffen van explosieven in het onderzoeksgebied is niet anders dan op elke andere plaats in Nederland onder gelijke omstandigheden.

De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder extra maatregelen met betrekking tot explosieven, worden uitgevoerd. Indien tijdens het uitvoeren van deze werkzaamheden onverhoopt toch een of meerdere explosieven worden aangetroffen, dienen deze direct gemeld te worden bij de plaatselijke politie. Deze zal melding doen van het aantreffen van explosieven bij de EODD, die alsdan voor de ruiming van de explosieven zorg zal dragen.

4.12

VORMVRIJE MER-BEOORDELING

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08).

Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden.

Het Hof van Justitie merkt hierover op dat het hanteren van het uitgangspunt van drempelwaarden in de praktijk alle activiteiten van een bepaald type bij voorbaat zijn onttrokken aan de mer-beoordeling, zonder dat is aangetoond dat deze activiteiten geen aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, die op een schaal voorkomen die onder de drempelwaarden liggen. Door het hanteren van dit uitgangspunt wordt geen recht gedaan aan de strekking van de Europese Richtlijn m.e.r.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in navolging van het Hof geoordeeld dat het niet langer mogelijk is om enkel aan de drempelwaarden van het Besluit mer de zekerheid te ontlenen dat voor een activiteit geen mer-beoordeling hoeft plaats te vinden (zaak gemeente Rucphen, 200904456/1/M2). In afwachting van de onderhavige wijziging dient gekeken te worden of er sprake is van andere selectiecriteria als bedoeld in bijlage III (zie bijlage), op basis waarvan een mer gemaakt zou moeten worden. Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is er voor gekozen voor de oplossing om de drempelwaarden indicatief te maken.

Hiermee wordt aan het bevoegd gezag een handvat geboden, namelijk dat er waarschijnlijk geen sprake kan zijn van aanzienlijke milieugevolgen indien de activiteit beneden de drempelwaarden ligt. Het bevoegd gezag zal zich er echter nog van moeten vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen aanzienlijke milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet nagaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de richtlijn. Het bevoegd gezag kan dit doen in het kader van het vooroverleg dat in de praktijk plaatsvindt voorafgaand aan de vergunningaanvraag of in geval van plannen bij de voorbereiding ervan, zo vroeg mogelijk in het planproces en voorafgaand aan de bekendmaking, kennisgeving of tervisielegging van het ontwerpplan. Samenvattend betekent dit dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Het absolute karakter hiervan wordt dus verlaten. Dit betekent dat het bevoegd gezag niet meer kan volstaan met de constatering dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dat opstellen van m.e.r. (beoordeling) niet noodzakelijk is. Een nadere motivering is dus noodzakelijk geworden. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moeder-besluit. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria van bijlage III) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure. Dat kan bijvoorbeeld de toelichting van een bestemmingsplan zijn of de motivering bij een beschikking op een vergunningaanvraag. Uiteraard moet daarbij worden gemotiveerd op basis waarvan de conclusie is getrokken.

Toetsing van het initiatief aan de selectiecriteria

Het bestemmingsplan maakt de bouw van circa 80 woningen mogelijk. Het bouwen van woningen valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II van het Besluit mer waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling'. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat zo'n ontwikkeling ook plaats kan vinden in een dorp. Hieronder worden de drempelwaarden van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer.
- Een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen.

De activiteit - het bouwen van circa 80 woningen op een oppervlakte van circa 5 ha - blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden.

Zelfs als ook woningbouwprojecten in omgeving hierbij worden betrokken.

Woningbouwprojecten in de omgeving van de locatie Schoolstraat-Oost bestaan meestal uit projecten voor de bouw van een enkele woning. Er bestaan slechts enkele projecten in de omgeving die uit meer dan één woning bestaan (tot maximaal enige tientallen). Om de milieugevolgen tengevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van onderzoeken zijn beschreven in dit hoofdstuk.

Tevens wordt er een kerk in het plangebied gerealiseerd met circa 400 zitplaatsen.

De realisatie van een kerk is niet mer-beoordelingsplichtig.

Archeologie

Er is nader archeologisch onderzoek verricht naar de locatie Schoolstraat-Oost. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardig resten zijn aangetroffen. Het plangebied is vrijgegeven door het bevoegd gezag voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Flora en Fauna

Er is ecologisch onderzoek verricht naar de locatie Schoolstraat-Oost. De analyse van het leefgebied maakt duidelijk dat het plangebied geen geschikt broedbiotoop bevat, maar wel suboptimaal tot marginaal geschikt foerageergebied van drie Steenuilterritoria. De analyse maakt ook duidelijk dat door het plan twee territoria (2 en 4) (verder) opgesloten raken binnen de dorpsbebouwing. Juist de randzone op de overgang van dorp naar het buitengebied is een zeer cruciaal onderdeel van het leefgebied van de Steenuil. Derhalve is voor de steenuil een mitigatieplan opgesteld. Het mitigatieplan biedt 1,80 ha optimaal foerageergebied voor de Steenuil. Dit is voldoende om het verlies aan marginaal en suboptimaal foerageergebied (2,68 ha) voor 100% te kunnen mitigeren. Op basis van de gemaakte aannames is hiervoor mitigatie met 1,80 ha optimaal foerageergebied vereist. Dit betekent dat er op basis van de beschreven mitigatie uiteindelijk geen negatief effect optreedt op het foerageergebied van de steenuil in het plangebied.

Luchtkwaliteit

De nieuwe ontwikkeling voldoet ook ruimschoots aan de regeling NIBM en draagt niet in betekende mate bij aan veranderingen in de luchtkwaliteit in de omgeving.

Geur

Veehouderijbedrijf Middelstraat 7 zorgt voor een geurcontour van 2,0 ouE/m³ over een deel van het plangebied Schoolstraat-Oost. Om de woningbouw op de locatie Schoolstraat-Oost mogelijk te maken wordt de geurnorm voor het plangebied vastgesteld naar 3,0 ouE/m³, hierdoor kan het volledige plangebied worden benut voor de bouw van geurgevoelige objecten. Het leefklimaat behorende bij een geurnorm van 3,0 ouE/m³ is 'redelijk goed'. Het leefklimaat ter plaatse van het plangebied is dus op zijn minst 'redelijk goed'. Door toedoen van de achtergrondbelasting is het leefklimaat 'goed'.

Verkeer en parkeren

Het aantal verkeersbewegingen neemt toe door de uitvoering van het bestemmingsplan. Deze toename zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling in de directe omgeving.

Samengevat betekent dit dat uit de resultaten van de verrichte onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu optreden door de bouw van de woningen en de kerk.

Conclusie toetsing

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

HOOFDSTUK 5 Het juridisch plan

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de recente uitgave Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, kortweg SVBP.

5.1 PLANREGELS

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan ontheffingen opgenomen. De bevoegdheid om ontheffing van bepaalde regels te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze ontheffingen maken kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier paragrafen, te weten:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

In paragraaf I worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In paragraaf II zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit ontheffing- en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De paragrafen III en IV bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. Uit praktische overwegingen wordt de voorkeur gegeven om deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

5.2

VERBEELDING

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

5.3

TOELICHTING

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

5.4

NADERE TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden

De gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik zijn bestemd als Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden. Het gaat hier om het behoud van onder meer de landschappelijke waarde ten behoeve van het foerageergebied van de steenuil. Het gebied wordt ingericht conform het mitigatieplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd. Tevens zullen de gronden worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch gebruik en extensieve dagrecreatie. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt een groente- en bloementuintje verstaan. Er worden geen professionele spuitactiviteiten verricht op de betreffende gronden.

Groen

De bestemming 'Groen' omvat de openbaar toegankelijke groenvoorzieningen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor beplanting, de aanleg van paden, speelvoorzieningen, plaatsing van beeldende kunstwerken en waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'.

Maatschappelijk

Voor de kerk is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Daarnaast is voor de pastoriewoning een aanduiding opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid voor wonen. Ook voor waterberging is een aanduiding opgenomen. Bij de pastoriewoning zijn tevens bijgebouwen toegestaan.

Verkeer-Verblijfsgebied

De gronden in deze bestemming zijn in de eerste plaats bestemd voor wegen en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is verder ruimte voor de aanleg van speel- en groenvoorzieningen en retentievoorzieningen (berging regenwater). In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bewegwijzering en speeltoestellen.

Water

De gronden zijn bestemd voor watergangen en waterberging. De a-watgang is op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van water – a-watgang'. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming toegestaan.

Woongebied-1, Woongebied-2 en Woongebied-3

Deze bestemmingen zijn gegeven aan de gronden waar de woningen met de bijbehorende tuinen gebouwd (en aangelegd) kunnen worden. Binnen de bestemmingen Woongebied-1, Woongebied-2 en Woongebied-3 is ruimte voor maximaal 80 woningen.

Alle woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd. Op de verbeelding is aangegeven welk type woning is toegestaan en is de maximale goot- en nokhoogte weergegeven. In de regels is de maximale bebouwingsdiepte opgenomen. De aangebouwde en de vrijstaande bijmassa van de woningen dienen op een minimale afstand van 3 meter achter het verlengde van de voorgevel(lijn) van de hoofdmassa te worden gebouwd.

Over de bijmassa's in Woongebied-1, Woongebied-2 en Woongebied-3 is verder onder andere bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde, vrijstaande bijmassa's, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 100 m², mits de bebouwing niet meer dan 50% van de ruimte van het perceel inneemt dat achter het verlengde van de achtergevel van de hoofdmassa gelegen is.

HOOFDSTUK

6 Uitvoerbaarheid

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De nieuwbouwontwikkeling Schoolstraat-Oost is een initiatief van de Waalwaardwonen. De realisatie en de exploitatie hiervan zullen voor de gemeente Zaltbommel geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de plannen komen geheel voor rekening van Waalwaardwonen.

De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. Het plan wordt in opdracht en voor rekening van de Waalwaardwonen uitgevoerd. Eventuele planschade wordt eveneens voor rekening van Waalwaardwonen genomen. Voor de gemeente Zaltbommel verloopt het plan budgettair neutraal. De gemeente Zaltbommel acht de economische uitvoerbaarheid van de plannen voldoende verzekerd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In november 2010 en januari 2011 zijn er twee participatieavonden georganiseerd. Op deze druk bezochte avonden is het voornemen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Schoolstraat kenbaar gemaakt en konden bewoners en belanghebbende meedenken over de planvorming. De inbreng is vervolgens gebruikt bij de stedenbouwkundig uitwerking van het plan.

In december 2011 zijn bewoners en belanghebbende geïnformeerd. Het aangepaste stedenbouwkundig plan is getoond en er is nadere geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure.

6.3 VOOROVERLEG EN TER INZAGE LEGGING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inclusief bijbehorende stukken van 7 juni 2012 t/m 18 juli 2012 ter inzage gelegen.

In de bijlage bij het bestemmingsplan is de nota van zienswijzen opgenomen.

BIJLAGE 1

Beeldkwaliteitplan woningbouw Schoolstraat-Oost Gameren

Beeldkwaliteitplan

Woningbouw Schoolstraat-oost Gameren



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

fax: 076-5213812

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: Waalwaardwonen

Gemeente: Zaltbommel

Projectnummer: 02427.003

Datum: 3 mei 2012

Referentie: 02427.003bkp17

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Ruimtelijke analyse	7
3. Stedenbouwkundig plan	9
4. Visie op beeldkwaliteit	13
5. Criteria bebouwing	17
5.1 Algemene criteria	17
5.2 Aanvullende criteria voor specifieke gebieden	21
6. Aanbevelingen openbare ruimte	25



Luchtfoto van Gameren en omgeving met aanduiding plangebied

1. Inleiding

Waalwaardwonen heeft het voornemen om in samenwerking met de gemeente Zaltbommel te komen tot ontwikkeling van een woongebied aan de oostzijde van Gameren. Er is voor deze locatie een stedenbouwkundig plan opgesteld dat ruimte biedt aan circa 80 woningen en een kerk voor de Hersteld Hervormde Gemeente Gameren.

In het beeldkwaliteitplan wordt, in het verlengde van het stedenbouwkundig plan, een visie geschetst op de architectonische vormgeving van de gebouwen en de inrichting voor de openbare ruimte. Het vormt een inspiratiebron voor architecten en een toetsingskader voor de gemeente Zaltbommel.

In onderhavig document wordt in hoofdstuk 2 eerst een analyse gegeven van Gameren en het plangebied. Kwaliteiten en aanknopingspunten vanuit de bestaande situatie liggen ten grondslag aan het stedenbouwkundig ontwerp. Dit ontwerp wordt in hoofdstuk 3 nader toegelicht, zowel in algemene zin als in diverse thema's.

De kern van het beeldkwaliteitplan wordt gevormd door de hoofdstukken 4, 5 en 6. In hoofdstuk 4 wordt de visie op beeldkwaliteit gegeven. De gewenste sfeer en uitstraling van het nieuwe woongebied worden omschreven en ondersteund met referentiebeelden. In hoofdstuk 5 wordt deze visie geconcretiseerd en uitgewerkt in beeldkwaliteitscriteria voor verschillende bebouwingsaspecten, zoals goot- en bouwhoogte, kapvorm, kleur- en materiaalgebruik en gevel-detaillering. In hoofdstuk 6 wordt aan de hand van profielen en suggesties voor materialisering een voorstel gedaan voor de inrichting van de openbare ruimte.



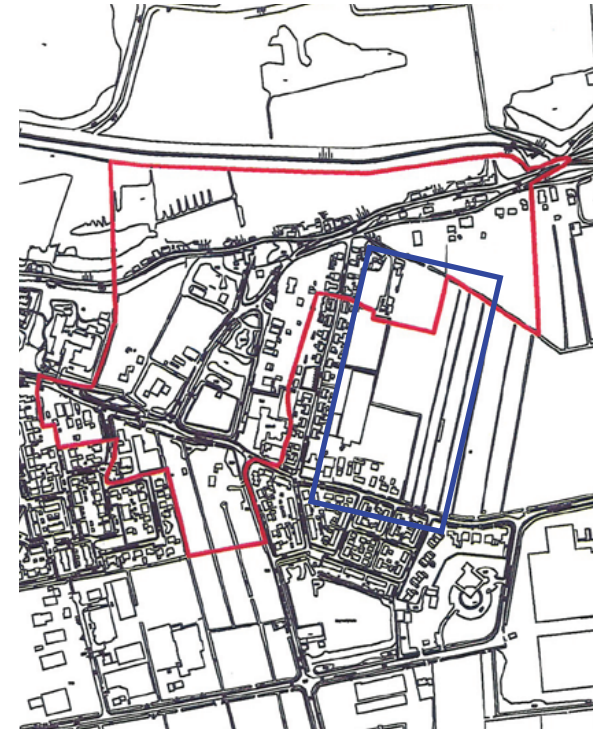
2. Ruimtelijke analyse

Het landschap van de Bommelerwaard wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote rivieren, weidse uitzichten en grootschalige kascomplexen. De Waal en de Maas kronkelen door het landschap met verspreid daarin enkele dorpen die van de rivier gescheiden worden door een beeldbepalend dijklichaam. Gameren is één van deze dorpen, ontstaan op de oeverwal langs de Nieuwstraat – Ridderstraat – Ouwelsestraat en achter de Waalbandijk. De Grote Del vormt als groene plek het hart van het dorp en daaromheen liggen veel beeldbepalende panden, waaronder enkele monumentale boerderijen en dijkwoningen. Het oudste gedeelte van Gameren is aangewezen als beschermd dorpsgezicht door deze goed bewaarde groene en cultuurhistorische waarden. Een klein deel van het plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht, namelijk het noordelijke gedeelte langs (een aftakking van) de Beemstraat. De Beemstraat is een weg parallel aan de Waalbandijk met boerderijen op ruime percelen. Nieuwe bebouwing in dit deel van het plangebied dient de historische structuur op een logische wijze aan te vullen en te versterken.

Buiten de historische dorpsstructuur hebben enkele naoorlogse planologische uitbreidingen plaatsgevonden, vooral ten zuiden van de lijn Nieuwstraat – Ridderstraat – Ouwelsestraat met meest recent woongebied De Heuven. Kenmerkend voor de planmatige woongebieden is de kleinschalige en dorpse opzet bestaande uit korte straten, verscheidende groenvoorzieningen en een gevarieerde bebouwingstypologie met bebouwing in één tot twee bouwlagen met een kap. Deze ongedwongen opzet geldt ook als uitgangspunt voor het nieuwe woongebied achter de Schoolstraat.

Het plangebied zelf ligt momenteel verscholen achter de woonbebouwing van de Schoolstraat en de Ouwelsestraat. Aan de smalle Schoolstraat zijn vooral twee-onder-één-kap en aaneengebouwde woningen gesitueerd. De Ouwelsestraat is daarentegen ruim opgezet met daaraan vooral vrijstaande woningen op ruime percelen. Het nieuwe woongebied dient op een soepele wijze gekoppeld te worden aan bestaande infrastructuur en aan te takken op de bestaande bebouwingsstructuren.

Aan de oostzijde grenst het plangebied direct aan het landelijke gebied. Door de situering van een grootschalig kassencomplex en een waterbassin is de interactie met het landschap beperkt. Uitgangspunt is het woongebied aan de oostzijde op een zorgvuldige en groene wijze af te ronden.



Begrenzing beschermd dorpsgezicht met aanduiding plangebied



3. Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig concept

In aansluiting op de bestaande structuren en de opbouw van Gameren geldt in het nieuw te realiseren woongebied een dorps-, kleinschalige en ongedwongen stedenbouwkundige structuur als uitgangspunt. Het woongebied dient een logische voortzetting van de bestaande structuur te zijn door hier op een soepele wijze op aan te takken. Dit leidt tot een gevarieerd woonmilieu met korte zichtlijnen en een groene uitstraling.

Ondanks de ligging aan de dorpsrand van Gameren is er door de aanwezigheid van een grootschalig kassencomplex met waterbassin slechts beperkt aanleiding om een open, op het landelijk gebied gerichte, structuur aan te brengen. Het groene en daarmee dorps karakter wordt vooral in het woongebied zelf gevonden door de woningen op een informele wijze rond een centrale groen- cq. speelvoorziening te situeren. Met de wens om een kerkgebouw in het plangebied te realiseren wordt de ruimtelijke begeleiding van de groenvoorziening afgerond. Het kerkgebouw en de bijbehorende buitenruimte hebben, mede door de specifieke verschijningsvorm, een solitaire en prominente positie in het woongebied en worden omgeven met groen.

De inpassing van het woongebied in de gebouwde omgeving vindt plaats door aan de zuid- en westzijde bestaande achtererven af te schermen met nieuwe erven en aan de Beemstraat wordt het beschermd dorpsgezicht gerespecteerd door de bouw van twee vrijstaande woningen op ruime percelen die met de korte zijde op de dijk georiënteerd zijn. De zichtlijnen vanuit de dijk worden versterkt door de aanwezigheid van twee bomenrijen langs de erven waarvan één tot ver in het plangebied reikt en uitkomt op de centrale groen- en speelvoorziening.

Een woonhofje aan het einde van de ontsluitingsroute vormt de afronding van het woongebied en is tegelijkertijd onderdeel van het beschermde dorpsgezicht. Tenslotte wordt in het plan ruimte geboden aan levensloopbestendige woningen met een groot deel van het woonoppervlak op de begane grond.

Groen en water

Een groene uitstraling van het woongebied is een belangrijk uitgangspunt. Landschappelijke elementen zijn zowel aan de randen als centraal in het gebied aanwezig. Aan de randen wordt groen gecombineerd met water om zodoende invulling te geven aan de wateropgave. Langs de oostzijde van het plangebied worden watergangen vormgegeven. Deze worden begeleid met bomenrijen om de langgerekte noord-zuidgerichte verkavelingsstructuur van de Bommelerwaard te benadrukken.

In het woongebied wordt de groene ruimte zoveel mogelijk geconcentreerd om de beleefbaarheid en de functionaliteit ervan te vergroten. De centrale groenvoorziening in het plangebied is circa 3.500 m² groot en heeft een multifunctioneel karakter. Er is voldoende ruimte voor speelvoorzieningen en een trapveldje en middels een grootschalige wadi wordt de waterbergingsopgave vormgegeven. Het combineren van deze functies leidt tot vernieuwende mogelijkheden om eilanden in de wadi te maken die na hevige regenval ook werkelijk omgeven worden door water. Het hoogteverschil bedraagt circa 0,4 meter en de taluds hebben een helling van 1:3 of flauwer.

Naast de bomenrijen langs de watergangen zijn verspreid in de straat bomen gesitueerd en zijn twee kortere bomenrijen loodrecht op het dijkclint geprojecteerd om de doorzichten te benadrukken.

Alle groenvoorzieningen in het plangebied leveren tevens een bijdrage aan het leefgebied van de steenuilen die in de directe omgeving aanwezig zijn. Aanvullende maatregelen ten behoeve van de steenuil zijn onder andere de aanleg van diverse hagen, wilgengriend in de wadi en wilgenstruweel achter enkele vrijstaande woningen. Ook het nieuwe agrarische perceel aan de Ouwelsestraat wordt ten behoeve van deze uil ingericht als grasland.



Groen en water

Bebouwingsstructuur

Eén van de belangrijkste uitgangspunten is om een gevarieerd woonmilieu te realiseren met ruimte voor diverse typen woningen, voldoende flexibiliteit en goede faseringsmogelijkheden. In het voorliggende verkavelingsvoorstel worden aaneengebouwde, patio-, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen gesitueerd met een totaal van circa 80 woningen. Twee vrijstaande woningen met oriëntatie op de Beemstraat vormen de afronding van het gebied in het beschermd dorpsgezicht. Centraal in het plangebied is een cluster met levensloopbestendige woningen met een alzijdige oriëntatie aanwezig. Dit bijzondere woningtype biedt veel woonruimte op de begane grond en een beperkte buitenruimte.

Belangrijk in de bebouwingsstructuur van het gehele gebied is de ongedwongen situering van bouwvolumes in een verspringende rooilijn om het informele karakter van het woongebied te benadrukken en strakke lijnen te voorkomen.

De kerk neemt in functie en vormgeving een bijzondere plaats in en wordt ruimtelijk dan ook als een specifieke eenheid beschouwd. De bijbehorende pastoriewoning daarentegen sluit direct aan op het woonhofje met vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen.



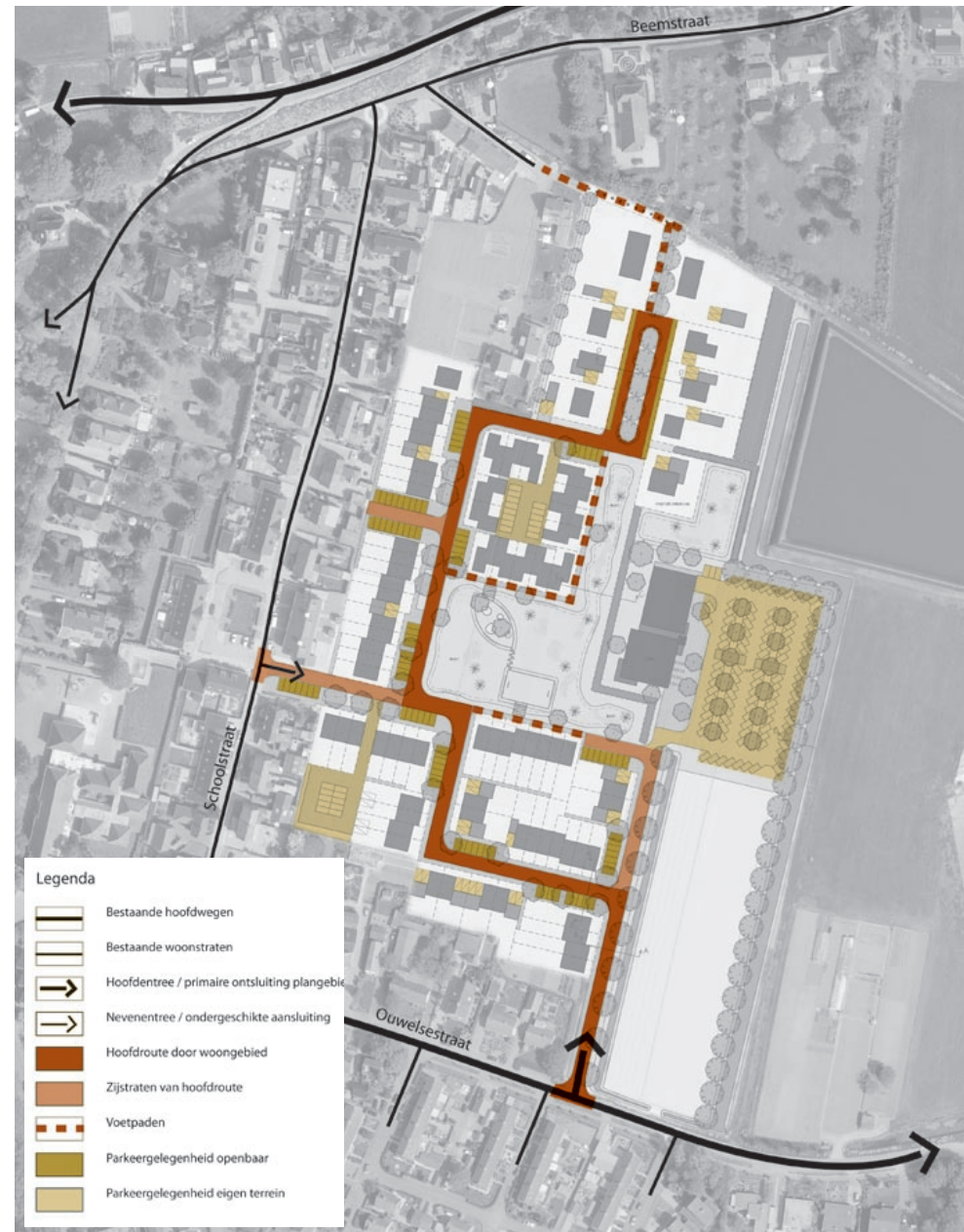
Bebouwingsstructuur

Verkeer en parkeren

Er wordt een eenduidige verkeersstructuur nagestreefd met een verkeersveilige inrichting. De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Ouwelsestraat. Van daaruit slingert de ontsluitingsroute door het plangebied met verspreid enkele inritten en parkeerhoven om vervolgens uit te komen in het woonhofje waar een keermogelijkheid aanwezig is. Eén van de inritten is de aansluiting op de Schoolstraat zodat deze in het straatbeeld als ondergeschikte toegangsweg herkenbaar is. Met een norm van 2 parkeerplaatsen per woning is het parkeeraanbod in de openbare ruimte hoog. Om geparkeerde auto's in het straatbeeld in te passen zijn parkeerhaventjes voorzien. Op deze wijze wordt altijd aan maximaal één zijde van de weg geparkeerd. Daar waar mogelijkheden aanwezig zijn wordt het openbare parkeren uit het straatbeeld weggenomen door kleinschalige parkeerterreinen achter en tussen de woningen. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kap en hoekwoningen worden één tot twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

De straatprofielen zijn eenvoudig bestaande uit een rijbaan met aan minimaal één zijde een trottoir. Alleen in het woonhofje zijn geen afzonderlijke trottoirs aanwezig vanwege het zeer geringe aantal verkeersbewegingen.

Voor voetgangers is nog een separate aansluiting op de Beemstraat aanwezig, zodat een verkorte route naar de Waalbandijk ontstaat. Ten behoeve van de verblijfskwaliteit zijn de verkeersbewegingen en parkeermogelijkheden bij de centrale groenvoorziening zoveel mogelijk beperkt.



Verkeer en parkeren

4. Visie op beeldkwaliteit

Algemeen

De stedenbouwkundige structuur van het nieuwe woongebied wordt op een soepele en informele wijze ingepast in de dorpsstructuur van Gameren. Het dorpscentrum heeft een zeer groene uitstraling. De bebouwing is er op een 'losse' manier ingepast. Planmatige uitbreidingen hebben elk een eigen gezicht door de stijlen en gedachten uit specifieke bouwperiodes, maar kleinschaligheid heeft altijd centraal gestaan. Dit is te zien in korte wegen, beperkte zichtlijnen en de variërende woningtypologie. Deze kleinschaligheid wordt benadrukt door de sterk contrasterende grootschalige kascomplexen in het aangrenzende landelijke gebied.

Ook bij nieuwe planmatige uitbreidingen is het van belang deze dorpskleinschaligheid te waarborgen. Deze informele en losse structuur is vormgegeven in de verkeers-, groen- en bebouwingsstructuur, maar kan verder voortgezet worden in de verschijningsvorm van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Dit uitgangspunt wordt tevens ingegeven door de beperkte schaal van het woongebied en de directe aanhechting aan het bestaand stedelijk gebied. Het nieuwe woongebied dient onlosmakelijk deel uit te gaan maken van de Gamerense dorpsstructuur en de voor het dorp typerende architectuur dient hierbij als basis. De collage op pagina 14 geeft een indruk van de verschijningsvorm van bebouwing in Gameren. Hierin zijn ondanks de diversiteit in bouwperiode duidelijke overeenkomsten te herkennen, onder andere in vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. Deze overeenkomsten gelden als vertrekpunt voor de vormgeving van het nieuwe woongebied, zodat Gameren één samenhangend dorpsbeeld blijft houden.

Situering en vormgeving

Kenmerkend voor Gameren is het groot aantal vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen die door de aanwezigheid van tuinen met variërende dieptes het straatbeeld een groen karakter geven. Daarnaast heeft de bebouwing een sterk traditionele uitstraling door toepassing van kappen (met name zadeldaken, soms met wolfseinde, maar ook mansarde- en schilddaken) waarvan de nokrichting zowel evenwijdig aan als haaks op de weg is gesitueerd en de goot- en nokhoogte varieert.

In het nieuwe woongebied is de aanwezigheid van voortuinen en een verspringende rooilijn eveneens van belang voor een groene en dorps uitstraling. De afwisseling in woningtypes maakt het gebied niet alleen flexibel en eenvoudig te faseren, maar geeft het woongebied vooral ook variatie in het straatbeeld. Strakke en uit herhalingen bestaande bouwblokken worden hiermee voorkomen.



Karakteristieke beelden van Gameren

Kleur- en materiaalgebruik

Ook in kleur- en materiaalgebruik is sprake van een eenduidige uitstraling. Nagenoeg alle kappen zijn met antraciete pannen uitgevoerd. Op enkele plaatsen zijn ook oranje dakpannen toegepast. In het beschermd dorpsgezicht komen ook rieten daken voor, soms is alleen het rieten dakvlak vanaf het dijklint zichtbaar. Ook in het nieuwe woongebied geldt een antraciete kap als uitgangspunt en zijn op enkele plaatsen afwijkingen hiervan mogelijk.

Gevels zijn opgetrokken in metselwerk in ingetogen aardetinten die elkaar goed aanvullen. Op enkele plaatsen komen ook wit gekeimde en gestucte gevels voor, met name in het beschermd dorpsgezicht. Deze gevels vormen een passende onderbreking van het enigszins sobere straatbeeld en zijn ook in het nieuwe woongebied incidenteel toegestaan. Om het straatbeeld te verlevendigen is variatie in de aardetinten van het metselwerk essentieel, hoewel sterke contrasten voorkomen dienen te worden.

Openbare ruimte

Het groene, dorpse en eenvoudige karakter van Gameren komt ook bij de inrichting van de openbare ruimte terug. Groenbeleving in het woongebied is essentieel. Daarom worden groenvoorzieningen geconcentreerd en worden met bomenrijen langs watergangen en erfafscheidingen gebiedskenmerken van het landschap van de Bommelerwaard geïntegreerd.

In de profilering van de woonstraten staan eenvoud, verblijfskwaliteit en veiligheid centraal. Parkeerplaatsen worden geconcentreerd en de materialisering van de woonstraten dient helder te zijn met gebruik van rode en grijze bestrating en beperkte hoogteverschillen.



Sfeerimpressie nieuw woongebied



Eén bouwlaag met kap en topgevel



Mansardekap loodrecht op de weg



Licht verspringende rooilijn



Twee bouwlagen met kap



Samengestelde kap



Straatbeeld met verspringende rooilijn en variërende nokrichting



Eén bouwlaag met schilddak



Eén bouwlaag met kap



Hoekwoning met tweezijdige oriëntatie



Lichte verspringing in voorgevelrooilijn



Verspringende voorgevelrooilijn

5. Criteria bebouwing

5.1 Algemene criteria

Thema	Beeldkwaliteitscriteria
bebouwingstypologie	<ul style="list-style-type: none">- afwisselend diverse grondgebonden woningtypes (vrijstaand, twee-onder-één-kap, geschakeld, aaneengebouwd en levensloopbestendige woningen)
rooilijn	<ul style="list-style-type: none">- licht verspringende rooilijn op minimaal 3 en maximaal 7 meter uit de voorste perceelsgrens- bij 5 of meer aaneengebouwde woningen dient minimaal één keer een substantiële verspringing in het bouwblok plaats te vinden
oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">- bebouwing dient op de openbare ruimte georiënteerd te zijn- bij hoeksituaties dient sprake te zijn van een tweezijdige oriëntatie van bebouwing (zijgevel behandelen als voorgevel)
bouwhoogte hoofdmassa	<ul style="list-style-type: none">- massaopbouw in één tot twee bouwlagen met kap- goothoogte bedraagt maximaal 6 meter- bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter
kapvorm	<ul style="list-style-type: none">- zadeldak (eventueel met wolfseinde)- mansardedak- schilddak- samengestelde kap/topgevel
nokrichting	<ul style="list-style-type: none">- overwegend evenwijdig aan de weg- incidenteel en ter verbijzondering loodrecht op de weg (bijvoorbeeld kapverdraaiing op hoeken)
bijbehorende bouwwerken	<ul style="list-style-type: none">- situering ondergeschikt aan hoofdgebouw op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn- vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van een kap- de maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 en 6 meter



Pannendak in antraciet



Topgevel in afwijkende kleur



Twee hoofdkleuren



Twee hoofdkleuren in een bouwblok en oranje kap



Zorgvuldige geveldetailering



Metselwerk met begroeid raster



Wit geschilderde gevel



Meeontworpen bijgebouw



Variatie in aardetinten



Afwisselend kleurgebruik



Begroeid raster als erfafscheiding



Thema	Beeldkwaliteitscriteria
materialisering gevels	<ul style="list-style-type: none"> - overwegend baksteen metselwerk - incidenteel wit stucwerk of wit gekeimd metselwerk toegestaan - ondergeschikt in gevelbeeld zijn afwijkende materialen zoals glas en hout mogelijk in de afwerking
materialisering dak	<ul style="list-style-type: none"> - ongeglazuurde dakpannen
kleurgebruik gevels	<ul style="list-style-type: none"> - variërende aardetinten (zie nevenstaand referentiekader), incidenteel ook wit - bij (twee) aaneengebouwde woningen mogen maximaal twee hoofdkleuren per bouwblok toegepast worden. Deze kleuren worden bij voorkeur van elkaar gescheiden door een (lichte) verspringing in de voorgevelrooilijn.
kleurgebruik kap	<ul style="list-style-type: none"> - antraciet / donkergrijs en incidenteel oranje
gevelgeleding en -indeling	<ul style="list-style-type: none"> - evenwichtige gevelgeleding, horizontale en verticale lijnen zijn in balans - traditionele gevelindeling (niet gestileerd of gevarieerd / chaotisch) - gevelopeningen ondergeschikt in gevelvlak (niet dominant) - beperkte mogelijkheden voor dieptewerking door reliëf van metselwerk
geveldetailering	<ul style="list-style-type: none"> - subtiel en zorgvuldig (o.a. beperkte dakoverstek, kleine dakkapellen) - gelijkvormig (beperkte variatie)
bijbehorende bouwwerken	<ul style="list-style-type: none"> - materialisering en kleurgebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen overeenkomstig het hoofdgebouw te zijn - dakkapellen zijn ondergeschikt in het gevelbeeld en afgestemd op de architectuur
erfafscheidingen <i>achter de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - haag of begroeid raster eventueel in combinatie met metselwerk - maximale hoogte bedraagt 2 meter



Aardetinten

Geheel met oranje kap en wit gekeimd



Donkere gevel, geen aardetint



Geprononceerde geveldetailering



Dominante horizontale gevelgeleding



Impressie beschermd dorpsgezicht vanaf de Waalbandijk



Referentie woningen beschermd dorpsgezicht

Referentie vrijstaande woningen woonhofje

5.2 Aanvullende criteria voor specifieke gebieden

In het woongebied zijn enkele deelgebieden te onderscheiden waarvoor, vanwege de ligging, woningtypologie of functie, eigen (aanvullende) criteria benodigd zijn. Bij strijdigheid met de algemene criteria prevaleren de criteria in deze paragraaf.

Ten eerste heeft een deel van het plangebied een directe relatie met het beschermde dorpsgezicht van Gameren (**deelgebied 1**). Ter plaatse van het plangebied wordt het beschermde dorpsgezicht gekenmerkt door de situering en verschijningsvorm van bebouwing langs de Waalbandijk. Deze bestaat uit vrijstaande woningen op grote erven die loodrecht op de dijk georiënteerd zijn. Door deze situering zijn zichtlijnen ontstaan vanaf de dijk door het plangebied. Deze lijnen worden versterkt door de aanwezige erfbeplanting. Om deze karakteristiek ook bij de twee woningen aan de Beemstraat te waarborgen zijn de volgende aanvullende criteria van belang:

- Er dienen vrijstaande woningen gesitueerd te worden;
- De woningen dienen met de korte zijde op de Beemstraat gericht te zijn zodat doorzichten benadrukt worden (zie afbeelding);
- De woningen dienen tweezijdig georiënteerd te zijn (zie afbeelding);
- De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 10 meter;
- De nokrichting is loodrecht op de Beemstraat gericht (zie afbeelding);
- De kap mag ook in riet uitgevoerd worden;
- Hoge erfafscheidingen (1 tot 2 meter) dienen in of achter het verlengde van de gevellijn (groene stippellijn in afbeelding) gesitueerd te worden en uitgevoerd te worden in de vorm van een haag.

Deelgebied 2 omvat het hofje met vrijstaande en/of twee-onder-een kap woningen als afronding van het woongebied. Dit gebied ligt weliswaar grotendeels in het beschermd dorpsgezicht, maar heeft hier geen directe relatie mee. Door de specifieke woningtypologie en de omvang van de kavels gelden hiervoor de volgende aanvullende criteria:

- Er dienen uitsluitend vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen gesitueerd te worden;
- De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 5 en 10 meter;
- De nokrichting mag zowel loodrecht op als evenwijdig aan de weg gesitueerd zijn;
- De kap mag ook in riet uitgevoerd worden;
- Een statige en formele gevelindeling dient voorkomen te worden (geen 'notariswoning');
- Hoge erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dienen achter het verlengde van de voorgevel gesitueerd te worden en uitgevoerd te worden in de vorm van een haag.



Specifieke deelgebieden



Tweezijdige oriëntatie woningen, nokrichting en situering hoge erfafscheidingen in deelgebied 1



Geen 'notariswoning'



Referentiebeelden levensloopbestendige woningen (deelgebied 3)



Referentiebeelden kerkgebouw (deelgebied 4)

Deelgebied 3 omvat een bijzonder bebouwingscluster centraal in de wijk. Er worden grotendeels levensloopbestendige woningen gerealiseerd met als belangrijkste kenmerk dat een groot deel van het woonprogramma op de begane grond gerealiseerd wordt en dat de omvang van de tuin beperkt is (een patio). Vanwege de specifieke functionele opbouw zijn de volgende aanvullende criteria van toepassing:

- In het gebied mogen alleen aaneengebouwde en/of geschakelde woningen gerealiseerd worden die tezamen een architectonische eenheid vormen;
- De voorgevel dient op minimaal 2 meter uit de voorste perceelsgrens gesitueerd te worden;
- Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden;
- Naast een zadeldak behoort ook een lessenaarsdak tot de mogelijkheden;
- Gebouwen dienen in één bouwlaag met opbouw / kap uitgevoerd te worden. Per wooneenheid mag een gedeelte van een plat dak voorzien worden ('bijgebouw'). De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 8 meter;
- Een uitzondering op het voorgaande criterium wordt gevormd door de woningen aan de zuidzijde. Vanwege de ruimtelijke begeleiding van de groenvoorziening is hier ook een vormgeving in twee bouwlagen met kap toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen dan respectievelijk 6 en 11 meter;
- Bijbehorende bouwwerken mogen ook in hout uitgevoerd worden in een gedekte kleur. Dit geldt dan voor het gehele cluster.

Deelgebied 4 neemt ook binnen de specifiek benoemde gebieden een bijzondere plaats in. Het betreft de locatie van het kerkgebouw. Vanwege de bijzondere functie en verschijningsvorm, maar ook de solitaire ligging met oriëntatie op de centrale groenvoorziening gelden voor dit gebouw alleen onderstaande criteria:

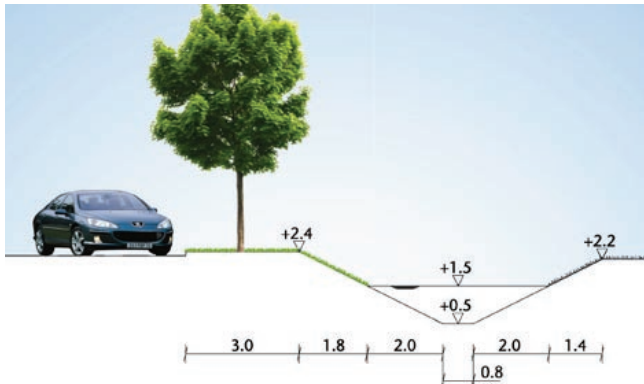
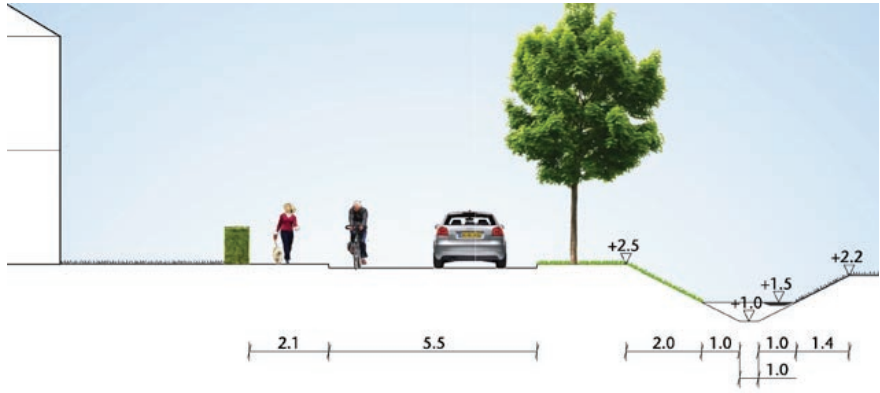
- Het gebouw dient een alzijdige oriëntatie te hebben met bijzondere aandacht voor de gevel aan de groenvoorziening en de situering van de toren in het verlengde van de ontsluitingsweg;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter met uitzondering van de toren;
- De kapvorm is vrij, maar dient het gebouw te verbijzonderen en het volume te geleiden;
- De gevels dienen opgetrokken te worden in metselwerk in een eenduidige aardetint;
- Dakvlakken dienen antraciete dakpannen danwel -leien te bevatten;
- Vanwege de omvang van het gebouw is een zorgvuldige gevelgeleding /-differentiatie van belang, bij voorkeur op basis van de functionele indeling van het gebouw.

Voor de overige delen van het woongebied gelden de algemene criteria zoals benoemd in de tabellen.

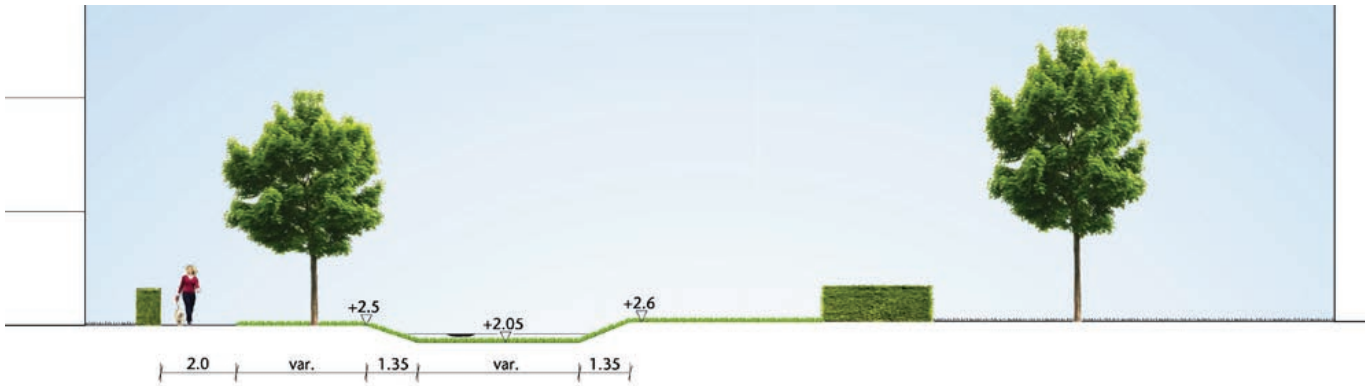
Bij strijdigheid met het bestemmingsplan (bijvoorbeeld in goot- en bouwhoogte) prevaleren de regels van het bestemmingsplan.



Impressie centrale groen- en speelvoorziening



Overzicht dwarsprofielen



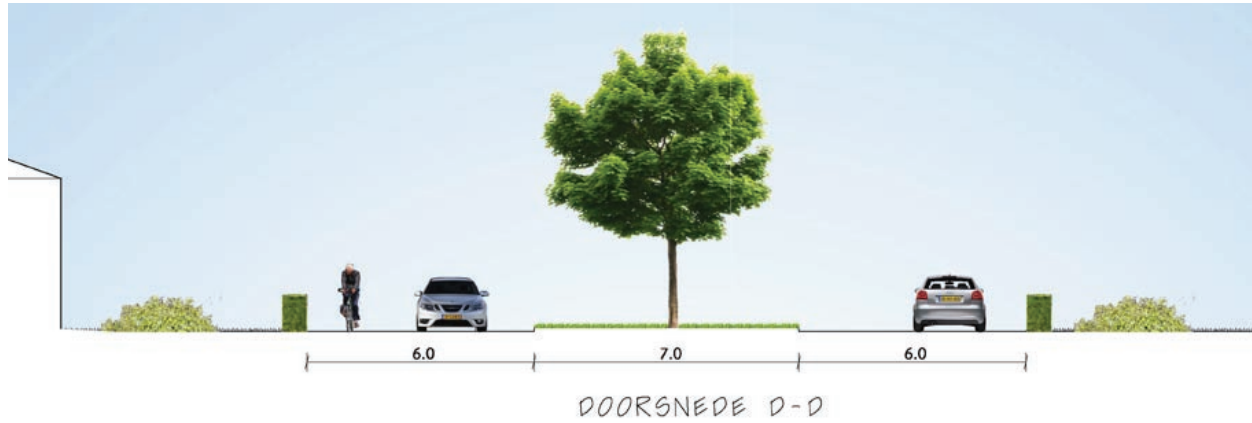
6. Aanbevelingen openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte in het nieuwe woongebied geldt een eenduidige en informele inrichting als uitgangspunt, waarbij voldoende aandacht moet zijn voor veiligheid en functionaliteit. De centrale groenvoorziening vormt het hart van het woongebied en dient daarom optimaal ingericht te worden als speel- en verblijfsplaats, maar tevens ruimte te bieden voor waterberging. Door het woongebied ligt de centrale ontsluitingsroute die met geconcentreerde parkeerplaatsen en begeleiding met bomen een herkenbare weg door het woongebied wordt.

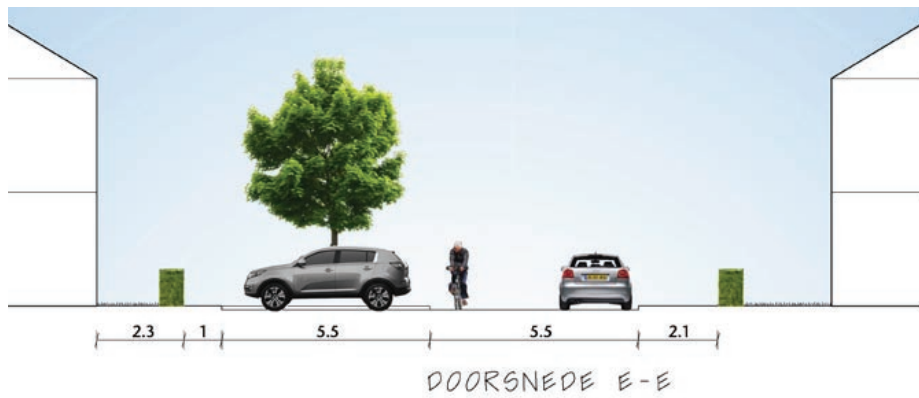
In onderstaande tabel zijn aanbevelingen opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte vanuit het stedenbouwkundig ontwerp en het gewenste straatbeeld.

Niet-openbaar toegankelijk gebied, waarvoor eveneens suggesties voor de inrichting van belang zijn, is het kerkterrein. Met name vanuit de inpassing van voldoende parkeerplaatsen, maatregelen vanuit waterberging, het creëren van leefgebied voor de steenuil en de overgang naar het landelijke gebied zijn voor het terrein specifieke aanbevelingen geformuleerd.

Thema	Aanbevelingen
speel- en groenvoorziening	<ul style="list-style-type: none">- op een speelse wijze vormgeven van een wadi ten behoeve van de waterberging met een maximale diepte van circa 0,4 m en taluds van 1:3 of flauwer;- vormgeven van een speelvoorziening bestaande uit toestellen en een trapveldje als 'eilanden' in een wadi;- verspreide situering van wilgengriend in de wadi ten behoeve van het leefgebied van de steenuil.
waterlopen	<ul style="list-style-type: none">- vormgeven van watergangen conform het waterhuishoudkundig plan;- situering van bomenrijen langs de waterlopen om de verkavelingsrichtingen loodrecht op het dijklichaam te benadrukken.



Voorstel inrichting woonhofje



Voorstel inrichting woonstraten

Thema	Aanbevelingen
overige groenvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> - groen inrichten van het woonhofje met vrijstaande woningen als beëindiging van het plangebied; - situeren van bomenrijen loodrecht op de Beemstraat ter versterking van de landschappelijke structuur in het beschermd dorpsgezicht; - gespreide situering bomen in de woonstraten, daar waar mogelijk geplaatst in een groenstrook.
profilering wegen	<ul style="list-style-type: none"> - eenduidige inrichting van de woonstraten met aan minimaal één zijde een verhoogd trottoir; - concentratie van parkeergelegenheid in haaks gesitueerde parkeerhaventjes bij voorkeur op gelijk niveau met het trottoir - wegdelen buiten de centrale ontsluitingsroute worden op gelijk niveau met het trottoir gelegd (inritconstructie); - geen trottoirs aanbrengen in woonhofje, slechts een markering in de bestrating om parkeergelegenheid aan te duiden.
materialisering	<ul style="list-style-type: none"> - hoogwaardige, duurzame, kleur- en slijtvaste materialisering; - rijbaan van de centrale ontsluitingsroute in een rode klinker; - trottoir en inritten uitvoeren in grijze tegel; - parkeerplaatsen uitvoeren in een donkergrijze klinker.
inrichtingselementen	<ul style="list-style-type: none"> - bomen in verharding dienen in boomroosters geplaatst te worden; - eenduidige keuze voor verlichtingsarmatuur: dimbare energiezuinige LED-verlichting; - voldoende zitelementen en afvalbakken plaatsen bij speelvoorziening.

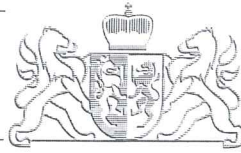


Voorstel inrichting kerktrein

Thema	Aanbevelingen
kerkterrein	<ul style="list-style-type: none"> - op een eenduidige wijze clusteren van parkeerplaatsen met een logische routing; - aanleg van een groenstrook van minimaal 3 meter breed rond het parkeerterrein en langs de watergang voorzien van een bomenrij; - aanleg van een groenstrook met bomen van minimaal 3 meter breed tussen de parkeerplaatsen; - maximaal 70 parkeerplaatsen mogen voorzien worden van een totale verharding. Het resterende deel dient in een half-verharding vormgegeven te worden om zodoende de hoeveelheid verharding te beperken; - er dienen voldoende fietsklemmen-/leunhekken geplaatst te worden; - de ruimte voor de entree van de kerk dient als verblijfsgebied ingericht te worden, bijvoorbeeld met bomen en bankjes.

BIJLAGE 2

Beschikking Provincie Gelderland ontheffing Ruimtelijke verordening Gelderland d.d. 15 februari 2012



De Raad van de gemeente Zaltbommel
Postbus 10.002
5300 DA ZALTBOMMEL

15 februari 2012 - zaaknummer 2011-020580

Beschikking ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland
t.b.v. bestemmingsplan Schoolstraat-Oost, gemeente Zaltbommel
Gameren

GEMEENTE ZALTBOMMEL			
12 INK 0419			
16 FEB. 2012			
BW			
Becl.			
Ontv.	RB	Griffie	
	Wetev	4x copie	
Class. nr.			

Beschikking van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot het verzoek om ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland ten behoeve van bovenstaand project.

PROCEDURE

Op 15 december 2011 heeft de Raad van de gemeente Zaltbommel verzocht om een ontheffing op grond van artikel 2.5 (verstedelijking); van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De gevraagde ontheffing heeft betrekking op het bestemmingsplan Schoolstraat-Oost.

ZIENSWIJZEN

De aanvraag heeft met ingang van 13 januari 2012 gedurende twee weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging geen zienswijzen ontvangen.

BEOORDELING VERZOEK

Artikel 2.5 (verstedelijking)

Op grond van artikel 2.2 van de verordening is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Artikel 2.5 van de verordening voorziet in een ontheffingsmogelijkheid om buiten deze gebieden te bouwen. De Raad van de gemeente Zaltbommel heeft een verzoek daartoe ingediend. Ten aanzien van het verzoek overwegen wij als volgt.

In het kader van de totstandkomingsprocedure van de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" is destijds van de zijde van de gemeente Zaltbommel ten aanzien van de contouren van de kern Gameren geweest op het feit dat de op dat moment beschikbare inbreidingslocatie Hendrikstraat aan de zuidwestzijde van Gameren lastig invulbaar is vanwege bestaande glastuinbouwbedrijven. Van de zijde van verzoeker is dan ook voorgesteld deze locatie te vervangen door de locatie aan de Schoolstraat-Oost. Naar aanleiding van dit voorstel is de locatie aan de zuidwestzijde weliswaar uit de streekplanuitwerking gedeeltelijk geschrapt, doch daarbij is verzuimd als plaatsvervangende

locatie Schoolstraat-Oost in de streekplanuitwerking op te nemen. Met de gemeente is afgesproken dat een en ander zal worden gecorrigeerd gelijktijdig met de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan.

Het bovenstaande impliceert dat onderhavig bouwplan moet worden geacht in overeenstemming te zijn met de intentie van de genoemde streekplanuitwerking en met artikel 2.2 van de RVG, zodat een ontheffing in dit geval achterwege kan blijven. Wij constateren echter dat de betreffende (kaart)correcties op dit moment formeel nog niet zijn afgerond en dat voor het bouwplan derhalve formeel nog een ontheffing is vereist. Wij zijn van oordeel dat hiermee ten aanzien van verzoeker sprake is van een onbillijkheid van overwegende aard, te meer nu een en ander de gemeente niet kan worden tegengeworpen.

Wij zijn derhalve van oordeel dat het bepaalde in artikel 2.2 van de RVG - voor zover het gaat om het bestemmingsplan Schoolstraat-Oost - buiten toepassing dient te blijven. Het ontheffingsverzoek achten wij daarmee zinledig. Reden waarom dit verzoek niet-ontvankelijk moet worden geacht.


Het is gewenst aan dit besluit de voorwaarde te verbinden dat de begrenzing van de zoekzone wonen en werken in verband met de door dit besluit mogelijk gemaakte ontwikkeling wordt gewijzigd conform de bij dit besluit behorende kaart. Deze herbegrenzing zal bij de periodieke actualisatie van het bestaand bebouwd gebied worden vastgelegd op de bij hoofdstuk 2 van de verordening behorende kaart Verstedelijking.

BESLUIT

Wij hebben - gelet op het voorgaande - besloten artikel 2.2. van de verordening buiten toepassing te verklaren. Een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de verordening (Hardheidsclausule). Tevens hebben wij besloten het ontheffingsverzoek niet-ontvankelijk te verklaren.

Wij verbinden aan dit besluit de voorwaarde dat de begrenzing van de zoekzone wonen en werken in verband met de door dit besluit mogelijk gemaakte ontwikkeling wordt gewijzigd conform de bij dit besluit behorende kaart. Deze herbegrenzing zal bij de periodieke actualisatie van de zoekzones worden vastgelegd op de bij hoofdstuk 2 van de verordening behorende kaart Verstedelijking.

Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Commissaris
van de Koningin



secretaris

Dit besluit kan slechts worden toegepast ten behoeve van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning waarvoor het is aangevraagd. De geldigheid van dit besluit verloopt op grond van artikel 24.6 van de verordening na afloop van een periode van twee jaar na dagtekening van dit besluit, tenzij binnen deze periode een ontwerp ter inzage is gelegd van het besluit waarvoor dit verzoek is ingediend.

bijlage bij besluit

