



GIJSBERTgebiedsontwikkeling.nl

Werkt aan de ontwikkeling van uw ruimte

Gameren, Beemstraat tussen 16 en 18

www.gijsbertgebiedsontwikkeling.nl

Deventer

Versie 3 november 2018

Inhoud

1	INLEIDING	3
2	BELEID	6
3	HISTORIE.....	14
4	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	18
5	MILIEUASPECTEN	22
6	UITVOERBAARHEID	32
	Bijlagen.....	33

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

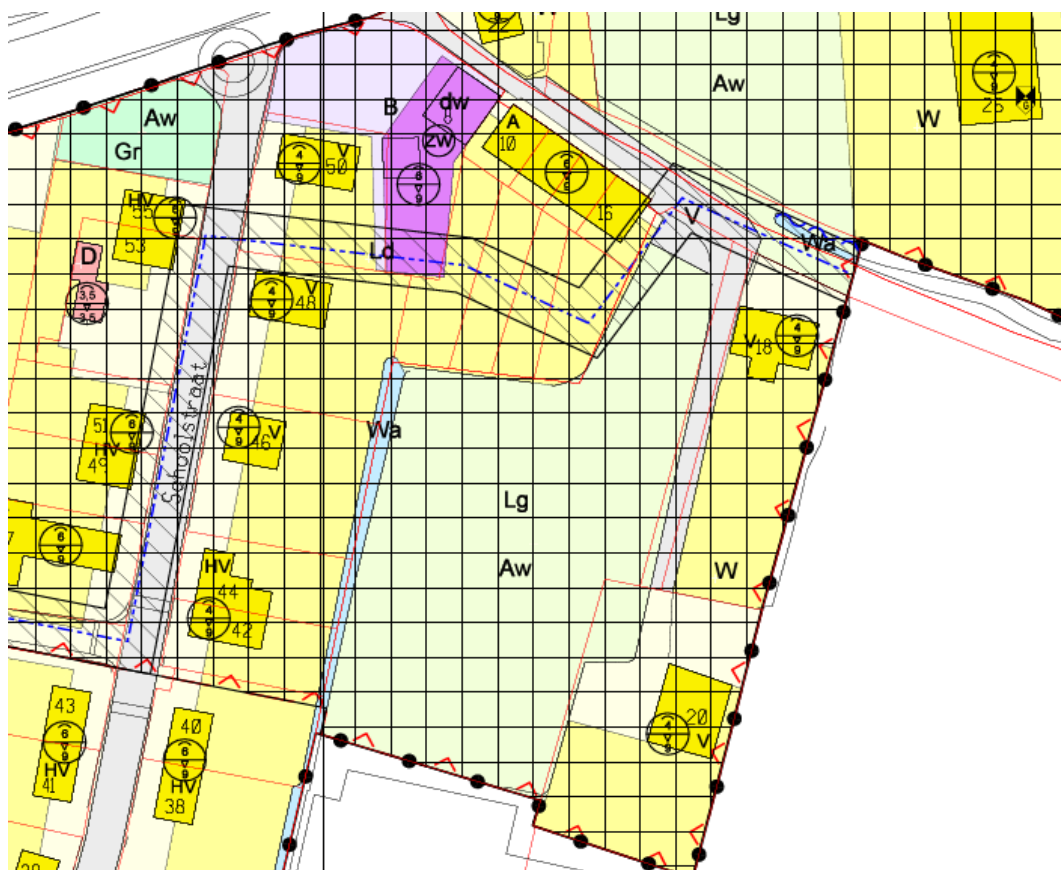
Het perceel kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie P, nummer 1527 aan de Beemstraat in Gameren kent een totale oppervlakte van circa 2.597 m² en is volledig in eigendom van initiatiefnemer. Deze heeft het voornemen om op dit perceel een woning te bouwen. Het college van B&W van de gemeente Zaltbommel heeft besloten om onder in richtlijnen uitgewerkte voorwaarden van 15 januari 2014 medewerking te verlenen aan het beoogde verzoek voor de bouw van één vrijstaande woning op dit perceel en richtlijnen (versie 30 april 2014) vast te stellen. Tevens heeft de gemeenteraad op 3 juli 2014 besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een projectomgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande woning en om het IPW-beleid 2012 van toepassing te verklaren op het verzoek, met uitzondering van het uitgangspunt 'bouwen voor eigen behoefte'.



Figuur 1: luchtfoto projectlocatie en directe omgeving

1.2 Vigerend plan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Gameren' ingevolge hiervan rust op het betreffende perceel de bestemming 'Landelijk groen met waarde' met de dubbelbestemming 'Archeologische waarde' en verder gelden de bestemmingen 'Verkeer en verblijfsdoeleinden', 'Water' en de aanduiding 'Leiding'.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsproject 'Gameren'

De gronden bestemd met 'Landelijk groen' (Lg Aw) zijn bestemd voor grasvelden, weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen e.d. één en ander met de bijbehorende voorzieningen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.

De als 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' (V) op de verbeelding aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, beeldende kunstwerken en water; één en ander met bijbehorende voorzieningen. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming zijn hier toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter voor wegverlichting. Overige bouwwerken mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

De als 'water' (Wa) op de verbeelding aangewezen gronden zijn bestemd voor water met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, paden, beschoeiingen en dergelijke. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 meter.

De als 'Leidingen' (Ld) op de verbeelding aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor aanleg en instandhouding van een rioolwaterpersleiding. Ter plaatse van deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

De voor 'Archeologisch waardevol gebied' (Aw) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. Hiervoor zijn geen bouw mogelijkheden gegeven.

De betekenis hiervan is dat het geldende bestemmingsplan het realiseren van een vrijstaande woning niet mogelijk maakt.

2 BELEID

In de beleidsanalyse wordt het beleid met betrekking tot het projectgebied geanalyseerd. In de beleidsanalyse is onderscheid gemaakt tussen Rijks-, Provinciaal-, gemeentelijk beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van projectafwijklingsbesluiten en bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke plannen. In het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle ruimtelijke plannen die met ingang van 1 juli 2017 worden vastgesteld, moeten worden getoetst aan de nieuwe Ladder (*artikel 3.1.6 lid twee Bro*).

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: 'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

De ontwikkeling gaat om een ander gebruik van een onbebouwd stuk grond in bestaand stedelijk gebied. Hierop komt één woning. In de jurisprudentie (o.a. UTR 16/388 en 16/648 en 16/651) is overwogen dat hiermee geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 tweede lid Bro. De ladder is daarom niet van toepassing. Ten overvloede wordt nog overwogen dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling staat als behoefte beschreven in het beleid van de gemeente Zaltbommel (zie hierna). Het plangebied is goed bereikbaar per fiets, auto en te voet.

De conclusie is dat de ontwikkeling niet in strijd is met het relevante beleid van het Rijk.

2.2.4 Waterbeleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

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

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in de watervergunning.

Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Het grondwater mag tijdens de realisatie en tijdens de exploitatiefase van het werk niet stijgen of dalen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een grondwaterstandberekening) te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende omgeving niet verslechterd. In het voorliggende project is dit niet aan de orde.

Voorkomen van verontreiniging

In algemene zin is het verboden activiteiten of initiatieven te ontplooiën die een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit tot gevolg hebben. Verder is het van belang om regenwater zo schoon mogelijk te houden door bronmaatregelen te treffen.

De conclusie is dat de ontwikkeling niet in strijd is met het relevante beleid van het Rijk.

2.3 Provinciaal & regionaal beleid

Op 9 juli 2014 heeft de provincie Gelderland Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze vervangen de structuurvisie (opvolger van het Streekplan) en de Ruimtelijke verordening Gelderland, alsmede alle overige verordeningen van de provincie. De Omgevingsvisie is op 28 juni 2017 gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen zien toe op bedrijvenlocaties en binnenvaart en hebben daarmee geen betrekking op het projectgebied.

2.3.1 Omgevingsvisie

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat vraagt om een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

2.3.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is op 10 juni 2017 vastgesteld. De regels uit de Omgevingsverordening zoals deze raadpleegbaar zijn gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl handelen over voorwaarden waaronder landbouw in het project kan worden ontwikkeld en werken niet in op het niveau van het projectgebied dat is gelegen binnen de bestaande bebouwde kom van Gameren.

De conclusie is dat de ontwikkeling niet in strijd is met het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland.

2.3.3 Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

1. Regionaal woningbouwprogramma
2. Bestaande woningvoorraad
3. Wonen en zorg
4. Doorstroming
5. Arbeidsmigranten
6. Verblijfsgerechtigden
7. Woonlasten en betaalbaarheid
8. Flexibele tijdelijke woonvormen

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2015-2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

Toetsing van projecten

Alle in het Regionaal Woningbouwprogramma opgenomen projecten zijn getoetst op drie punten:

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);
- Urgentie (noodzaak voor prioriteit: verbetering door bijvoorbeeld herstructurering dan wel bedrijfssanering of woningen voor urgente doelgroepen);
- Woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in drie categorieën, te weten:

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

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;

2. *Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)*
Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;
3. *Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)*

Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen het Regionale Woningbouwprogramma Rivierenland. Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (een / twee woningen) niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2.

Conclusie

Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat het initiatief voorziet in de lokale behoefte.

2.4 Waterschap

Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

In dit programma beschrijft het Waterschap Rivierenland haar beleid en beheer om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Hierin zet zij het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 grotendeels voort. Dit beleid is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering en om bij nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfilteerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

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

Het project heeft geen invloed op de doelstellingen van het waterbeheerplan en het waterbeheerproject. In hoofdstuk 5.2 wordt de watertoets behandeld.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Nota IPW-beleid 2012

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel de 'Nota IPW-beleid 2012, voor een verzoek om Incidentele Particuliere Woningbouw' vastgesteld. Het doel van de nota "IPW-beleid 2012" is om incidentele woningbouw voor particulieren mogelijk te maken met een zo efficiënt en uniform mogelijk werkproces. Tevens wordt er door dit beleid gehoor gegeven aan de wens van de rijksoverheid voor "toename van het particuliere opdrachtgeverschap". Ten slotte levert het beleid een bijdrage aan de woningbehoefte van Zaltbommel. Niet alle particuliere woningbouw aanvragen vallen onder het IPW-beleid. Er zijn een aantal uitgangspunten waar een verzoek aan moet voldoen. Hieronder zijn deze uitgangspunten uiteengezet.

Algemeen

- De aanvrager mag de afgelopen 10 jaar geen omgevingsvergunning hebben verkregen op grond van het IPW-beleid 2012. Tevens mag de aanvrager de afgelopen 5 jaar geen bouwvergunning (omgevingsvergunning) of onherroepelijk bestemmingsplan hebben verkregen op grond van de voorgaande beleidsregels voor incidentele particuliere woningbouw;
- De aanvrager dient een particulier te zijn. Het is voor een ontwikkelaar, bouwbedrijf etc. niet mogelijk een aanvraag in te dienen. De exploitatieovereenkomst dient uiteindelijk ook met de particulier gesloten te worden;
- Het perceel waar de gewenste ontwikkeling op gericht is dient in eigendom te zijn van de aanvrager. De aanvrager wordt ook gevraagd om een uittreksel van de kadastrale kaart met het aanvraagformulier mee te sturen;
- Vooraf dient duidelijk te zijn wie de woning(en) gaan bewonen. Dit om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden voor de leegstand;
- Het projectgebied voor het initiatief dient binnen de bebouwingscontouren te liggen. De bebouwingscontour betreft de bebouwde kom en de zoekzone wonen zoals deze zijn vastgesteld door de provincie;
- Verzoeken voor een bedrijfs- of dienstwoning vallen buiten het beleid.

Ruimtelijk

- Het beleid is alleen van toepassing voor de realisering van één vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw;
- Een verzoek moet per woning kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen in principe niet achter elkaar gelegen zijn). Een perceel dient dus groot genoeg te zijn om naast de woning ook parkeervoorzieningen te kunnen realiseren;
- De nieuwe woning(en) dient/dienen een goede en rechtstreekse ontsluiting te kunnen krijgen op de openbare weg.

Beoordeling

Het projectgebied is in eigendom bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wil hier zelf gaan wonen. Voor de te bouwen woning is niet eerder een vergunning op basis van het IPW-beleid afgegeven. Er is voldoende ruimte voor het realiseren van de nodige parkeervoorzieningen op het eigen perceel. De ontsluiting van het perceel zal vanaf de Beemstraat gebeuren. Het profiel van deze weg is voldoende voor het verwerken van het verkeer dat samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Het projectgebied voor het initiatief ligt bovendien binnen de bebouwingscontouren zoals deze is vastgesteld door de provincie. De ontwikkeling voldoet hiermee in alle opzichten aan de eisen die de gemeenteraad aan medewerking aan een IPW-verzoek heeft gesteld.

De gemeenteraad heeft er eerder mee ingestemd dat er met een procedure voor 'projectomgevingsvergunning' kan worden meegewerkt aan initiatieven die onder het IPW-beleid vallen.

2.5.2 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 opgesteld. De visie is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De beide gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- *De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:* hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
- *Passende woningvoorraad:* de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- *Voldoende betaalbare woningen:* er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- *Wonen, welzijn en zorg:* uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- *Kwaliteit van de woonomgeving:* Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties.

De conclusie is dat het initiatief past binnen de woonvisie, omdat het initiatief voorziet in de lokale behoefte

2.6 Welstand

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Daarbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds.

De gemeente Zaltbommel heeft het Welstandsbeleid in 2017 vastgesteld. Over historische dorpskeren binnen de gemeente wordt in algemene termen aangegeven dat deze hun originele cultuurhistorisch waardevolle karakteristiek grotendeels weten te behouden, door de geringe dynamiek. De planmatige uitbreidingen in de kernen zijn beperkt en hebben zich redelijk geschikt naar én aangepast aan de oorspronkelijke dorpskarakters. De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, zoals de stedenbouwkundige structuur, het groene karakter, de (dorpse) maat en schaal van de bebouwing, de eenvoudige, traditionele hoofd- en kapvormen, en de gevarieerde, doch tevens voldoende samenhangende en verzorgde straatbeelden.

De criteria voor 'respect' zijn in deze gebieden van toepassing. Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw, landschap en

architectuur worden gerespecteerd. Ontwikkelingen moeten passen bij de omgeving en bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.

Vanwege de ligging van het projectgebied in het beschermd dorpsgezicht van Gameren is de monumentencommissie om advies over het bouwplan gevraagd. Deze heeft op 27 juli 2017 positief geadviseerd over het bouwplan.

2.7 Conclusie beleidsanalyse

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ontwikkeling in overeenstemming is met het relevant ruimtelijk beleid van Rijk, Provincie en gemeente Zaltbommel.

3 HISTORIE

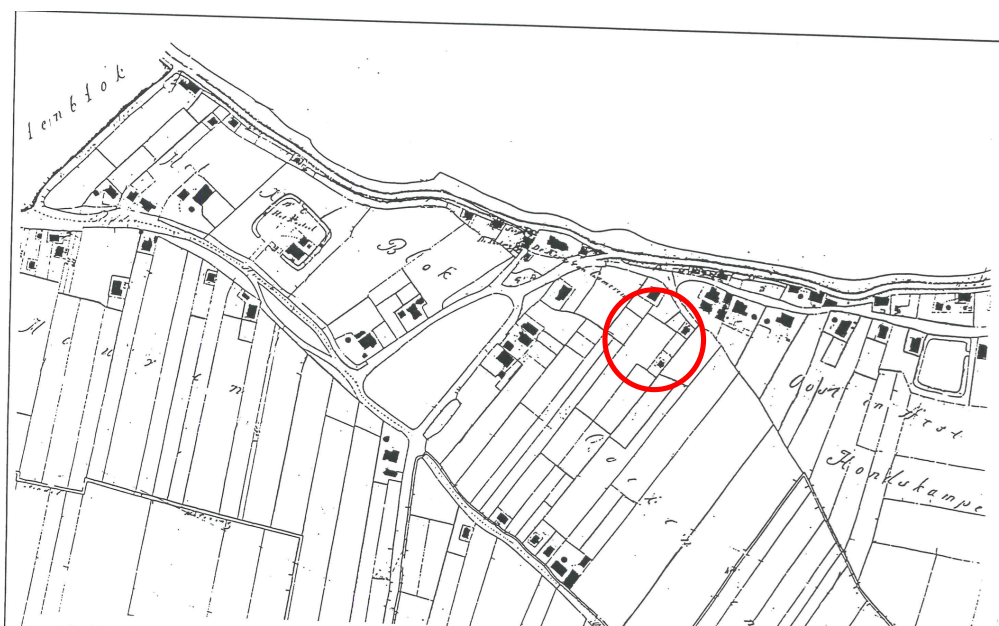
3.1 Cultuurhistorie

Het projectgebied is een agrarisch perceel direct naast de dorpskern van Gameren, dat nog binnen de contouren van het beschermd dorpsgezicht ligt. In 'Toelichting te beschermen dorpsgezicht Gameren', verder 'De Toelichting', uit 1999 is de redengevende beschrijving voor de het beschermd dorpsgezicht gegeven.

Gameren is gelegen aan de Waalbandijk. Het historische karakter van de oude dorpskern is in belangrijke mate bewaard en herkenbaar gebleven. De historische dorpskern heeft nog een aantrekkelijke dorps sfeer dankzij de relatief open structuur met daarbinnen vele historische dorpspanden. Het historische deel bestaat uit de bebouwing langs de doorgaande oostwest georiënteerde structuren Waalbandijk, Nieuwstraat, Ridderstraat en Ouwelsestraat. De naoorlogse uitbreiding van het dorp heeft vooral in zuidelijke richting plaatsgevonden en wijkt af van het lintvormige structuur die het dorp van oudsher bepaald heeft.

Een deel van de historische dorpskern van Gameren is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Grote Del met omringende bebouwing is het meest beeldbepalend. Het dorp heeft een groen en open karakter dat mede wordt bepaald door de agrarische nederzettingen die door de uitbreiding van het dorp in de bebouwde kom zijn komen liggen. Vrijstaande woningen op ruime percelen en veelal groen voortuinen dragen bij aan het groene karakter. De woningen staan wisselend geordend en gepositioneerd op de kavel. Vanaf de Waalbandijk is er redelijk zicht op de lager gelegen dorpskern en het 'dakenlandschap'.

De dorpskern staan, met uitzondering op de dijk, voornamelijk vrijstaande woningen. De bebouwing bestaat grotendeels uit één of twee bouwlagen met kap met een wisselende bouw- en nokhoogte. De kapvorm verschilt van zadeldak, met of zonder wolfseinden, tot een mansardekap of schilddak. Tevens komen er meerdere samengestelde dakvormen voor. De meeste bebouwing kent een eenvoudige baksteenarchitectuur en/of een agrarische vormgeving.



Figuur 4: projectgebied op kaart uit 1832

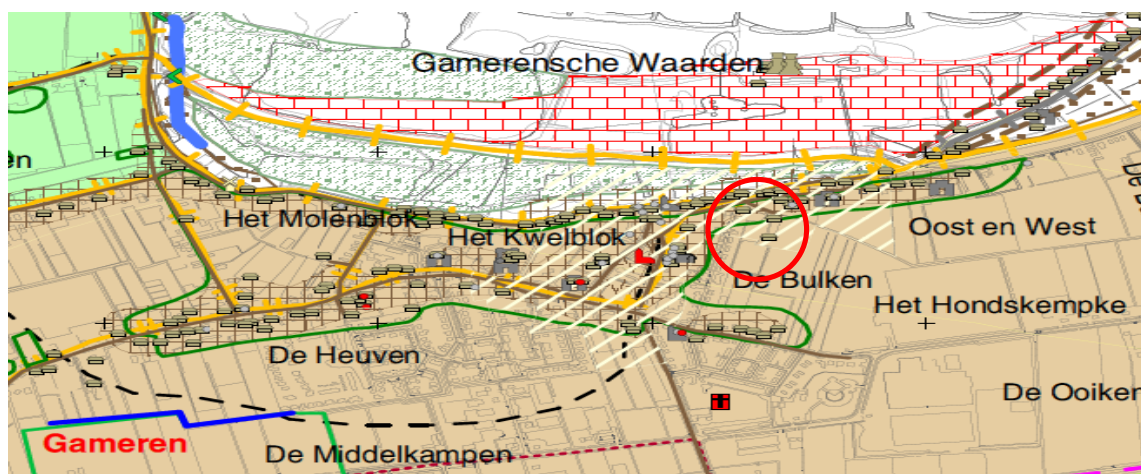
Het plangebied is een agrarisch perceel direct naast de dorpskern van Gameren, nog binnen de contouren van het beschermd dorpsgezicht. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door de achterkanten van de relatief ondiepe percelen aan de Schoolstraat. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een rijtje arbeiderswoningen aan een smalle uitloper van de Beemstraat. De uitloper van de Beemstraat eindigt bij Beemstraat 18, de parallel lopende watergang loopt verder als landschappelijk element in oostelijke richting. Deze lijn vormt tevens een overgang tussen verschillende verkavelingsrichtingen. Vanaf het einde van de uitloper van de Beemstraat wordt middels een eigen weg in zuidelijke richting de woning van Beemstraat 20 ontsloten. De projectlocatie vormt van oudsher een ruimtelijk scheiding tussen de dorpskern en Beemstraat 18 en 20.

De woningen aan de Schoolstraat ten westen van het projectgebied zijn allen vrijstaande woningen met een zeer eenvoudig hoofdvolume met zadeldak. De nokrichting is wisselend. De woningen aan de Beemstraat 18 en 20 onderscheiden zich van de dorpsbebouwing met hun witgeschilderde gevels.

Beleidsnota Cultuurhistorie

De beleidsnota Cultuurhistorie van de gemeente Zaltbommel bevat ideeën en stimulansen om de in de gemeente Zaltbommel aanwezige cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk te beschermen dan wel te gebruiken ten behoeve van andere beleidsdoelen zoals het versterken van de recreatieve functie, het versterken van het toeristische beleid, het verbreden van de publieksparticipatie en de versterking van de lokale economie. Door ruimtelijke ontwikkeling kan de historische identiteit van Zaltbommel onder druk staan. In de nota wordt onderkend dat dit niet hoeft, want economische ontwikkeling en behoud van cultuurhistorische waarden kunnen goed samengaan. Cultuurhistorie wordt als economische drager onderscheiden.

De gemeente Zaltbommel wil ook de kansen die cultuurhistorie biedt op het economische vlak - toerisme en recreatie, werkgelegenheid - benutten en stimuleren. De geïnventariseerde cultuurhistorische kenmerken zijn met elkaar geïntegreerd en vertaald naar landschapsbiografische ensembles. Deze ensembles vormen de cultuurhistorische kansen - en mede de basis - voor de stedenbouwkundige opgaven, de wateropgaven en de natuuropgaven bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Zaltbommel. Het plangebied ligt hier in een omgeving die is aangeduid 'plaats voor bewoning' en als 'oude woongronden', 'voorzorg tegen watersnood', 'concentratie huisterpen' en ligt nabij een gebouwlocatie uit 1832.



Figuur 5: Cultuurhistorische waardenkaart extract Gameren met projectgebied in rode cirkel

Beschermde gezichten

Met de beleidsnota Cultuurhistorie in de gemeente Zaltbommel is onder andere de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente vastgesteld.

Een deel van de historische dorpskern van Gameren is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Grote Del met de omringende bebouwing is het meest beeldbepalend. Het dorp heeft een groen- en open karakter. Naast het vele groen van de grote Del wordt het groene karakter van Gameren mede bepaald door de agrarische nederzettingen die door de uitbreiding van het dorp binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen. Ook de vrijstaande woningen op ruime percelen en veelal groene voortuinen dragen bij aan het groene karakter. De woningen staan wisselend geordend en gepositioneerd op de kavel. Vanaf de Waalbandijk is er zicht op de lager gelegen dorpskern met het 'dakenlandschap'.



Figuur 6: Kaart Gameren in 1872 met bebouwing aan Beemstraat 18 en 20



Figuur 7: Aanduiding beschermd dorpsgezicht uit welstandsnota

Behoud en herstel van het aanwezige of oorspronkelijke bebouwingsbeeld en het versterken van de bestaande of historische karakteristiek van stedenbouw, architectuur, landschap of cultuurhistorie zijn uitgangspunt. Voor ontwikkelingen bestaat het uitgangspunt in het versterken van de omgevingskwaliteit. Geen afwijking in de hoofdopzet van de omgeving. Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over. De uitvoering van onderdelen krijgt evenveel aandacht als bij de omgeving. De beoordeling aan deze criteria zal plaatsvinden in de fase van verzoek om omgevingsvergunning.

3.2 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar

het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat sindsdien een verplichting om bij de voorbereiding van projecten alle ter zake doende belangen mee te wegen. De Wamz is een concrete invulling van deze verplichting en een verbreding van de zorgplicht voor archeologische waarden in het milieubeheer. Conform de regeling uit het geldende bestemmingsplan moet in het projectgebied bij bodemingrepen van de voorgenomen omvang een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Archeodienst en de bevindingen hiervan zijn neergelegd in rapportnummer 450. Het onderzoek zelf is bekend onder melding 60150. De conclusie van het onderzoek is dat in geen van de uitgevoerde boringen in het projectgebied indicatoren zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat zo'n vindplaats in het projectgebied aanwezig is, wordt zeer klein geacht. De aanvankelijk hoge verwachting voor de periode Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd kan naar aanleiding van dit onderzoek naar 'laag' worden bijgesteld. Op grond van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk gevonden. Er is voor wat betreft archeologie geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht moeten bij uitvoering van werkzaamheden eventueel aangetroffen archeologische waarden bij de minster worden gemeld.

4 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

In dit hoofdstuk is een beschrijving weergegeven van het projectgebied en de omgeving van het projectgebied. Tevens is op hoofdlijnen de gewenste toekomstige situatie geprojecteerd op de omgevingssituatie.

4.1 Bestaande situatie

Het projectgebied is een agrarisch perceel direct naast de dorpskern van Gameren. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door de achterkanten van de relatief ondiepe percelen aan de Schoolstraat. Aan de noordzijde van het projectgebied bevindt zich een rijtje arbeiderswoningen aan een smalle uitloper van de Beemstraat.



Figuur 8: Het projectgebied als intensief gebruikt en bemaaid stuk grond

4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Vastgestelde richtlijnen

Het agrarische karakter van het gebied ten oosten van de Schoolstraat, buiten het projectgebied, zal op korte termijn veranderen. De voortgaande realisatie van het project 'Hof van Gameren' maakt dat het gebied in ruimtelijk opzicht onderdeel zal worden van de dorpskern. Ten tijde van de ontwikkeling van het project voor het Hof van Gameren is ervoor gekozen het voorliggende projectgebied niet in dat project te betrekken. Door de veranderde positie in het dorp is de oorspronkelijke ruimtelijke functie van het perceel vervallen. Dat maakt dat een woningbouwontwikkeling op het perceel mogelijk werd. Voor deze ontwikkeling zijn op 30 april en 3 juli 2014 afzonderlijk richtlijnen opgesteld, waarbij de in hoofdstuk 3 van deze onderbouwing beschreven waarden nadrukkelijk zijn betrokken. De uitgangspunten hierin zijn dat aan de zijde van de Beemstraat de openheid van de bebouwingstructuur behouden moet blijven. Omdat het zuidelijke deel geen directe relatie onderhoudt met de omliggende bebouwingsstructuren, zal de te ontwikkelen woning zich manifesteren als een zelfstandige vrijstaande ontwikkeling. Hiervoor zal de woning zich onderscheiden van zijn omgeving. Ten behoeve van eenduidigheid verdient het de

voorkeur dat de gehele bouwmassa wordt ondergebracht in één vrijstaand bouwvolume met een enkelvoudige kap. Losse bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen alsmede grote dakkapellen zijn ongewenst.

De woning wordt ontsloten met een eigen toerit richting de Beemstraat. Om recht te doen aan de richting van de landschappelijke onderlegger van het gebied, zal de woning parallel aan de oostelijke perceelsgrens georiënteerd te worden met een voorgevel aan de noordzijde. Aan- of bijgebouwen moeten op geruime afstand achter de voorgevel worden opgericht.

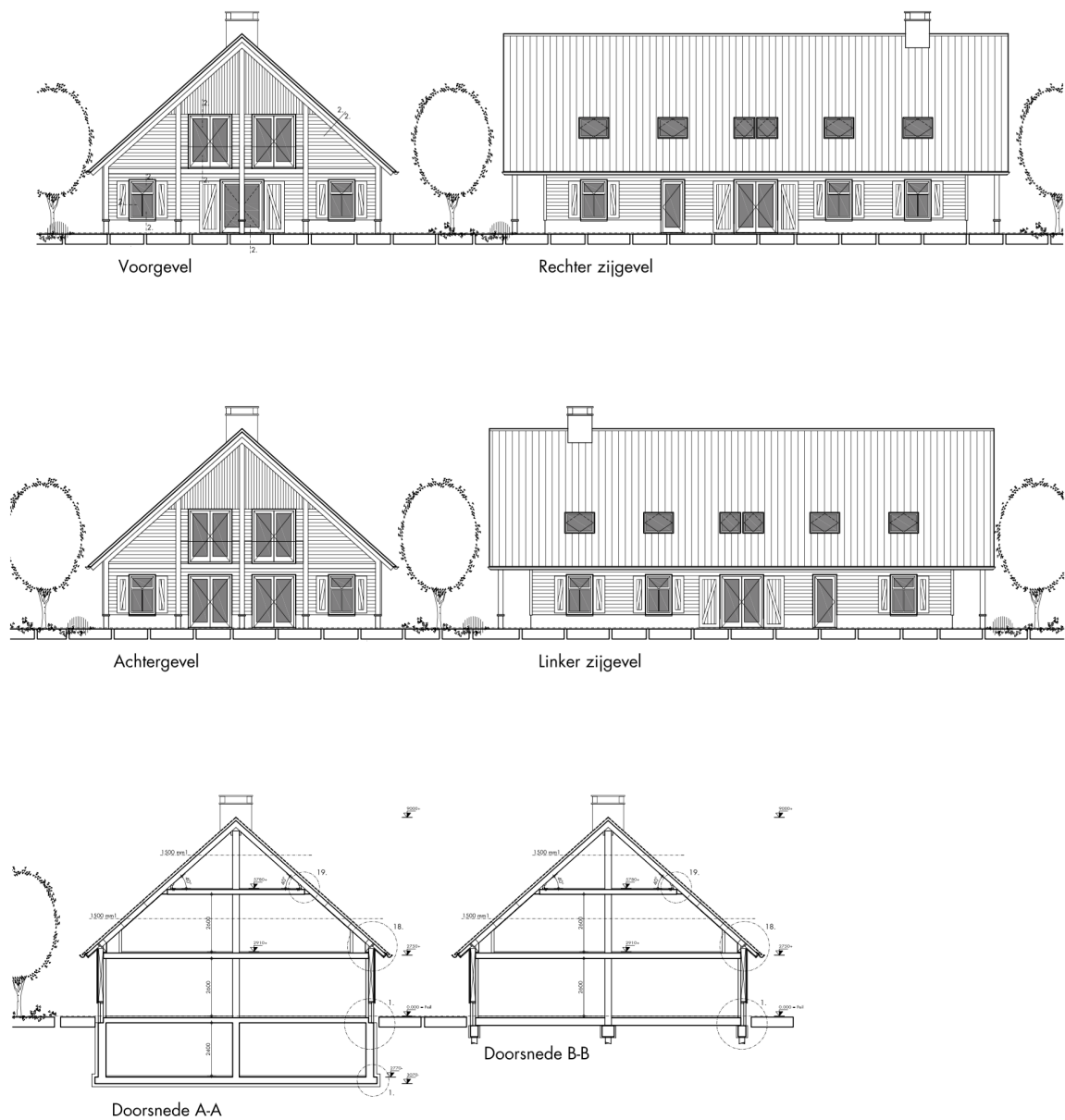
In de richtlijnen van 30 april 2014 en vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2014 is de volgende invulling aan de conceptverbeelding gegeven:

De volgende richtlijnen zijn door de gemeenteraad op 3 juli 2014 vastgesteld:

Hoofdmassa
• Maximaal bebouwd oppervlak: 150 m ² (excl. bijmassa)
• Maximale goothoogte: 3,50 meter.
• Maximale nokhoogte: 9 meter
• Afstand tot de oostelijke perceelsgrens minimaal 10 meter
• Afstand tot de zuidelijke perceelsgrens minimaal 8 meter bij voorkeur 10 meter of meer
• Breedte bouwvlak maximaal 12 meter
• Afstand van de voorgevel tot noordelijke erfgrens: minimaal 10 meter (eventueel vermeerderd met het deel van het perceel dat wordt ingezet ten behoeve van de ontsluiting van de tuinen van Beemstraat 10 t/m 16)
Bijmassa
• Maximaal bebouwd oppervlak: 100 m ²
• Maximale bouwhoogte: 3,50 meter
• Bij voorkeur onderdeel van de hoofdmassa
• Minimaal 10 meter achter de voorgevel
Uitstraling
• Nok parallel aan oostelijk perceelsgrens
• eenvoudige dakvorm, onderscheidend materiaalgebruik, eenvoudige detaillering, geen uitstekende gevelelementen
• Afscheidingen in de vorm van groenvoorzieningen
Verkeer en parkeren
• 2 parkeervoorzieningen op eigen terrein, exclusief garage, niet achter elkaar

Het project

Hierna worden de dwarsdoorsnede, aanzichten en plattegronden van het project gepresenteerd.



Figuur 9: doorsneden



Figuur 10: plattegrond

5 MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Water

Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling stelt het waterschap Rivierenland eisen voor compensatie. Beschrijving ontwikkeling De ontwikkeling betreft een deel van de gronden ter plaatse van de locatie Beemstraat te Gameren. De ontwikkeling behelst een toename van verhard oppervlak van circa 250 m². In de huidige situatie is het verhard oppervlak circa 0 m². Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan de aanleg van extra waterberging van belang zijn (waterbergingscompensatie). Er geldt een vrijstelling voor de compensatieplicht voor ontwikkelingen van <500m². De ontwikkeling op de Beemstraat voldoet aan deze voorwaarde van 500 m², waardoor kan worden volstaan met een waterparagraaf.

Proces van de watertoets

Voor de locatie is een standaard waterparagraaf uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. De uitkomst hiervan is in het projectgebied geen kern en beschermingszone van een waterkering is gelegen. Het aangegeven projectgebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding. Het waterschap Rivierenland verzoekt de buitenbeschermingszone aan te duiden middels een algemene aanduidingsregel.

Voor dit project is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied. Het project heeft hiermee een gering effect op de waterhuishouding en wordt hydrologisch als niet relevant gezien. Er is geen compenserende waterberging nodig.

Binnen het projectgebied ligt geen A-watgang. Binnen het projectgebied ligt geen beschermingszone van een A-watgang. Binnen het projectgebied ligt geen B-watgang of een beschermingszone van een B-watgang. Binnen het projectgebied ligt geen C-watgang.

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage. Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Conclusie:

Op de basis van de watertoets zijn geen watercompenserende maatregelen nodig. De locatie van de ontwikkeling zorgt ervoor dat er geen effect optreedt op de rioolwaterpersleiding en de bijbehorende beschermingszone. De ontwikkeling kan voor wat betreft water worden uitgevoerd.

5.2 Leidingen

In Nederland ligt ruim 1,7 miljoen kilometer aan telefoonlijnen en leidingen voor water, elektriciteit, gas en olie onder de grond. De overheid heeft regels gemaakt om schade aan kabels en leidingen bij

graafwerkzaamheden te verminderen. Ook heeft de overheid veiligheidszones opgesteld rondom buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Binnen deze zones mogen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd. Voor buisleidingen in het projectgebied zie paragraaf 5.5 Externe veiligheid.

5.3 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan. Een woonbestemming is daarvan een voorbeeld.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend.

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie te worden gegeven waarom dat wordt gedaan. Voor de nabijgelegen woningen geldt dat de huidige bedrijfsbestemming dichterbij deze woningen ligt en daarmee feitelijk al inbreekt op de gebruikswaarde van de woonbestemmingen en andersom. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling in verband met milieuzonering uitvoerbaar is.

5.4 Bodem

De kwaliteit van de bodem en het grondwater in het projectgebied moeten in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). De Wet bodembescherming stelt regels teneinde de bodem te beschermen, in het bijzonder ter voorkoming van bodemverontreiniging en sanering van ontstane verontreiniging. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het projectgebied. Middels onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het projectgebied bij elkaar passen. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Uit het verkenkend bodemonderzoek van Van der Poel Milieu B.V (projectnummer 2014.043) blijkt dat op Beemstraat 20a olietank is gesitueerd (geweest) en dat op nummer 48 een bovengrondse dieseltank is gesitueerd. Over de locatie zijn geen bijzonderheden bekend die een mogelijke bodemverontreiniging zou hebben veroorzaakt. Uit het onderzoek zelf zijn ook geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Bij zintuigelijke waarneming is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. De gemeten overschrijdingen gaan over achtergrondwaarden voor koper, zink, cadmium en nikkel. In het grondwater wordt de streefwaarde voor barium overschreden.

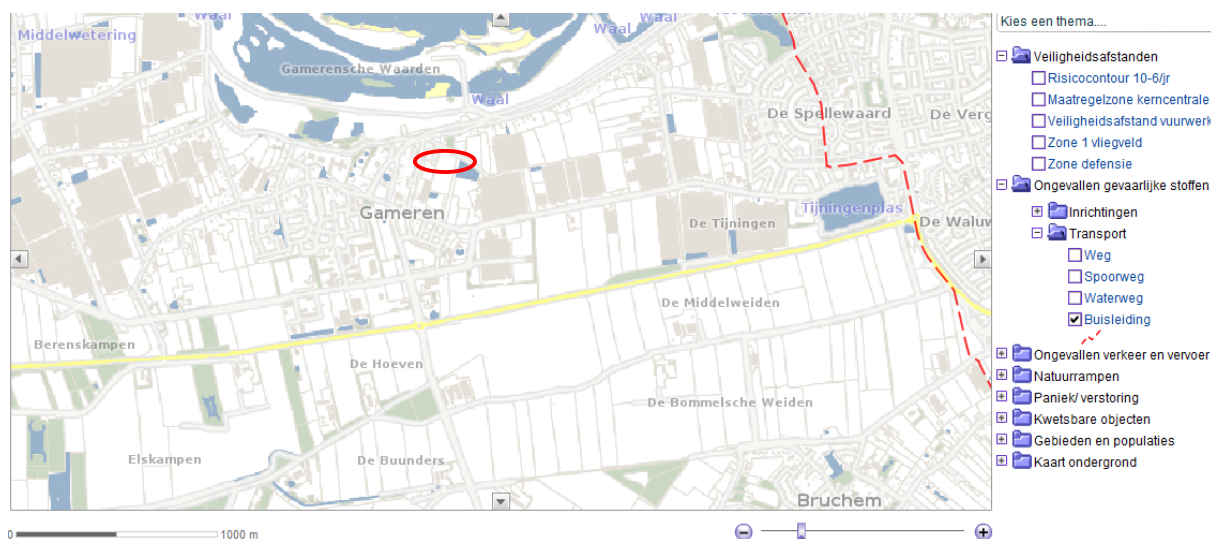
In verband met de verstreken tijd zijn op 14 februari 2018 aanvullende historische gegevens overlegd. De ODR heeft bij mailbericht van 5 maart 2018 aangegeven akkoord te zijn met deze informatie.

Algemene conclusie voor het thema bodem uit het onderzoek is dat de overschrijdingen zodanig zijn dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet nodig zijn en dat er voor wat betreft bodem geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project.

5.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Eén en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor de beoordeling van een ruimtelijk project moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit project is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het project ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart Gameren e.o. (www.risicokaart.nl) met projectgebied in rood

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute(s), waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 30 juli 2015 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

5.6 Geluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medische centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Met de ontwikkeling van een woning aan Beemstraat is de komst van een geluidsgevoelige bestemming aan de orde. Hierdoor is de Wet Geluidhinder van toepassing. De enige geluidprocederende voorziening in de omgeving van het projectgebied bestaat in de Beemstraat en de Schoolstraat. Hierover verplaatst zich verkeer dat geluid produceert. Voor heel Gameren geldt een 30 kilometer regime. Hiermee bestaat in algemene zin voldoende zekerheid dat er voor een ontwikkeling voor wat betreft wegverkeerslawaai geen beperkingen gelden. Volgens vaste

jurisprudentie moet dan wel gemotiveerd worden waarom dit in de concrete situatie ook het geval is. In de situatie van dit project is het zo dat het wegprofiel van de Beemstraat en Schoolstraat zijn ingericht op een maximale snelheid van 30 kilometer per uur. Daarbij geldt verder dat de ontwikkeling zich voordoet op gronden achter een nagenoeg gesloten bebouwingslint. De woningen aan de Beemstraat en Schoolstraat vormen hiermee een barrière tegen het geluid dat afkomstig is van wegverkeer van die straten. Deze barrière gaat ook uit van de woningen die ten zuiden en oosten in het kader van bestemmingsplan 'Hof van Gameren' zullen worden opgericht. Uit geluidsberekeningen van de Omgevingsdienst Rivierenland blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De betekenis hiervan is dat er geen belemmering is voor de ontwikkeling van een woning in het projectgebied.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet Milieubeheer. Met de Wet Luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: projecten, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Titel 5.2 van de Wet luchtkwaliteit, het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide en fijnstof. De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
Stikstofdioxide (NO ₂)	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	

Tabel: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied is aan hand van de NSL-monitoringstool 2015 (www.nsl-monitoring.nl). Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof (Pm₁₀) direct langs de maatgevende wegen onder de 35 Ug/m³ liggen en daarmee liggen deze ruimschoots onder de wettelijke grenswaarde van 40 Ug/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de concentraties onder de 20 Ug/m³ liggen en daarmee onder de wettelijke waarde van 25 Ug/m³. Omdat in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook in de toekomstige situatie het geval zijn. De concentraties zullen de komende jaren namelijk afnemen. Deze situatie doet zich ook voor fijnstof.

Met dit project wordt de bouw van een woning mogelijk op een bestemming waarop nu geen woonbebouwing mag worden gebouwd. Deze ontwikkelingsruimte (het vaststellen van een

woonbestemming) in het bestemmingsplan kan leiden tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. De nieuwe functie kan namelijk een grotere verkeersaantrekkende werking hebben.

Zoals in voorgaande is bepaald liggen de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruim onder de wettelijke grenswaarden. Een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen als gevolg van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan leidt dan ook in geen geval tot een overschrijding van grenswaarden.

Van belang bij de toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit is op zichzelf is of een project wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. Als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan dit project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De ontwikkeling van een woning op de geldende bestemming Landelijk groen brengt een toename van het aantal vervoersbewegingen met zich mee die maximaal bestaat uit 6 voertuigbewegingen per dag. Voor de bepaling van het effect van deze verandering is gebruik gemaakt van de NIBM Tool 2014. De bevinding hiervan staat weergegeven in onderstaande figuur:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12: uitkomst berekening effect 6 voertuigbewegingen Beemstraat op de luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.8 Flora en Fauna

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 Bro noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot wet- en regelgeving op het terrein van zowel de soorten- als wel de gebiedsbescherming. Deze beoordeling vindt plaats in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb) die per 01-01-2017 in werking is getreden en het provinciale gebiedsgerichte natuurbesleid. Voor wat

betreft de effecten op natuurwaarden moet onder meer aangegeven worden of er als gevolg van een plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Karakteristiek projectgebied

Het projectgebied is een intensief bemaaid stuk grasland dat deels tegen de bebouwde rand van Gameren en dat deels is ingebouwd. Ten zuiden en oosten is de uitbreiding Schoolstraat-Oost voorzien en planologisch geregeld. In het kader van deze ontwikkeling is in 2011 een uitgebreid flora en fauna onderzoek uitgevoerd door Arcadis. Op de inhoud en de betekenis hiervan voor het projectgebied, wordt hierna ook ingegaan.

Beoordeling

De locatie Schoolstraat in Gameren ligt op 140 meter afstand van gebieden die onderdeel vormen van het GNN. Er ligt geen GNN binnen de begrenzing van of direct grenzend aan de projectlocatie. De GNN-gebieden vormen een onderdeel van het rivierengebied. De kernkwaliteit van het rivierengebied is de landschappelijke verwevenheid van bos, natuur en landschapselementen met cultuurgronden. De grote aaneengesloten GNN-gebieden zijn aangewezen als nieuwe natuur en agrarische natuur en hebben de mogelijkheid tot ontwikkeling van natuurlijke processen binnen de GNN-gebieden.

Effecten op de wezenlijke kenmerken van de Ecologische hoofdstructuur bij Gameren zijn uitgesloten. De locatie ligt op drie kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal'. Het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' is een buitendijks gebied dat bestaat uit het winterbed van de Waal en alle omliggende uiterwaarden van Nijmegen tot Zaltbommel. Het dichtstbijzijnde gedeelte van het Natura 2000-gebied, genaamd de Rijswaard, is aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Rijswaard kan worden omschreven als een uiterwaard met oude meanders, oeverlanden, stroomruggen en plassen (ontstaan door zand- en kleiwinning).

De aangewezen habitatrichtlijnsoorten en habitattypen zijn gebonden aan het (buitendijkse) rivierengebied. Veranderingen als gevolg van de nieuwbouw zullen in het rivierengebied niet optreden. Negatieve effecten als gevolg van externe werking worden niet verwacht. De aanwezigheid van de bebouwing van Gameren, Zaltbommel, snelweg A2 en de afstand van de uiterwaarden ten opzichte van de locatie, dempen verstoring van geluid en licht.

Verdroging en vermessing zijn niet relevant door aanwezigheid van de rivier tussen de locatie en de Rijswaard. Effecten op de instandhoudingdoelstellingen van Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' zijn uitgesloten. De voorgenomen woningbouwontwikkeling veroorzaakt geen negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen van Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal'.

Voor de grootschalige woonontwikkeling op de aangrenzende (toen nog niet tot woningbouw bestemde-) gronden is in oktober 2011 is door Arcadis een leefgebied analyse opgesteld. Hieruit blijkt dat verstoring van algemeen voorkomende soorten op de aangrenzende gronden niet is te voorkomen. Voor zover deze relevant zijn voor het projectgebied Beemstraat, zijn de conclusies uit het onderzoek als volgt:

- Een negatief effect op een zwaar beschermde plantensoort, vleermuizen, amfibieën, reptielen en vissen, vlinders, libellen en overige ongewervelden is met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten;
- De voorgenomen ingreep heeft naar verwachting een negatief effect op het leefgebied van de steenuil en uitvoering kan daardoor leiden tot een overtreding van de Flora en Faunawet;

- Een negatief effect op de algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren is niet geheel te voorkomen. Een negatief effect op zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren is met aan 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;

Ter voorkoming of beperking van negatieve effecten kunnen de volgende maatregelen worden genomen:

- Eventueel binnen de ingreepzone aanwezige individuen binnen de soortgroepen algemeen voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren dienen buiten de invloedzone te worden geplaatst;
- Verstoring van broedvogels kan door buiten de broedperiode van 15 maart tot 1 augustus te werken.



Figuur 13: Door Arcadis in 2011 onderscheiden territoria voor de Steenuil

In verband met het verwachte negatieve effect van de ontwikkeling op het leefgebied van de streng beschermde steenuil, heeft Arcadis in april 2011 een onderzoek uitgevoerd naar het leefgebied van de steenuil. Het te ontwikkelen deel van het projectgebied aan de Beemstraat is in het onderzoek aangeduid als onderdeel van territorium 2. Een onbebouwd blijvend deel van het projectgebied valt onder territorium 1 dat is getypeerd als suboptimaal en marginaal fourageergebied. Een deel van het marginaal fourageergebied (territorium 2) zal als gevolg van de ontwikkeling van de woonwijk Gameren Schoolstraat-Oost (al) verloren gaan. In verband met de ontwikkeling van de woonwijk is een mitigatieproject elders met een oppervlakte van 1,8 hectare optimaal fourageergebied voor de steenuil opgesteld. Het verlies aan fourageergebied in het projectgebied werd dus al veroorzaakt door de ontwikkeling in de directe omgeving. Dit verlies is elders gecompenseerd.

De Steenuilenwerkgroep Bommelerwaard heeft op 26 januari 2018 een briefrapport uitgebracht waarin staat dat het te bebouwen gebied "Achter Beemstraat 16 en 18, Gameren" zeer waarschijnlijk wel door de steenuilen zal worden gebruikt als foerageergebied, maar dat dit zeker niet aangemerkt kan worden als optimaal. Er zijn aan de rand van het perceel twee 'rommel-randen' samen ca. 40 m² en er zijn verschillende muizenholletjes. Beide zullen de interesse van de in de buurt levende steenuilen hebben, maar gezien de optimale inrichting (ponyweitje, takkenrillen, hoogstamfruit, rommel-hoekjes, knotwilgen etc.) van de percelen aan de noordzijde van het 'werkpad' zal het belang van dit deel van het foerageergebied maar beperkt zijn. Het komen te vervallen van een broedplaats is sowieso niet aan de orde.

Grote impact zal het 'wegvallen' van dit perceel voor de aanwezige steenuilen dus niet hebben. Kansen zijn er weldegelijk. Bij de inrichting van de tuin zijn er diverse mogelijkheden om het voor de steenuilen aantrekkelijk te maken, hetgeen ook zou kunnen passen binnen de context van een dorp als Gameren

Het te bebouwen van het perceel "Achter Beemstraat 16 en 18", zal voor de aanwezige steenuilen geen grote verslechtering opleveren qua foerageergebied en voor de broedgelegenheid in het geheel niet. Omdat een verslechtering niet geheel uit te sluiten is, dient deze gemitigeerd te worden door in de inrichting van het perceel rekening te houden met de steenuil. Dit zal door de aanleg van een natuurlijke heg aan één of meerdere kanten van het perceel en/of het planten van enkele fruitbomen.



figuur 14: inrichting heg en fruitbomen

Hiermee is het ook voor onderhavige ontwikkeling aan de Beemstraat in verband met de steenuil niet nodig een ontheffing aan te vragen.

De conclusie is dat de ontwikkeling in verband met de Wet natuurbescherming uitvoerbaar is.

5.9 Milieueffectrapportage

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen: de kenmerken van de projecten; de plaats van de projecten; de kenmerken van de potentiële effecten. Het project maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2. van het Besluit m.e.r. . Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken aan de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorliggende paragrafen zijn opgenomen. Voor het projectbesluit is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Op basis van de motivatie in het plan dient B&W een besluit te nemen of een milieueffectrapport al dan niet opgesteld moet worden. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit moet genomen worden vóór de vaststelling van het (voor)ontwerp van het plan.

5.10 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De wijziging van Landelijk groen naar Wonen vormt vanuit het oogpunt van verkeer geen bezwaar. Redenen hiervoor zijn dat de ontsluiting via en vanaf de Beemstraat afdoende is voor zowel fiets- als autoverkeer. Voor parkeerruimte geldt dat de toename in verharding in meer dan voldoende mate voorziet in de veranderde parkeerbehoefte die samenhangt met de ontwikkeling en dat ook wordt voldaan aan de eis van twee parkeervoorzieningen op het eigen terrein. Initiatiefnemer zal extra openbare parkeerplaatsen realiseren om de parkeersituatie voor de omliggende percelen gunstiger te maken.

5.11 Conclusie beoordeling milieuaspecten

De conclusie uit de beoordeling van milieu- en omgevingsaspecten voor medewerking aan de ontwikkeling met een projectomgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde ontwikkeling kan hiermee plaatsvinden.

6 UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het college van burgemeester en wethouders van Zaltbommel, heeft de gemeenteraad gevraagd om met een projectomgevingsvergunning mee te werken aan de ontwikkeling. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. Het ontwerp van de projectomgevingsvergunning heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn in de besluitvorming meegenomen. Belanghebbenden kunnen vervolgens tegen dit besluit direct in beroep bij de rechtbank. Nadat het projectomgevingsvergunning definitief is kan de ontwikkeling worden uitgevoerd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd en loopt de gemeente Zaltbommel geen financieel risico. Voor het verhaal van kosten die samenhangen met het voeren van de procedure heeft de gemeente Zaltbommel met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Op grond van een af te sluiten projectschadeverhaalsovereenkomst kan de eventuele, niet verwachte, projectschade op initiatiefnemer worden verhaald.

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Beemstraat Gameren
- Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterende fase Beemstraat te Gameren
- Watertoets Beemstraat Gameren
- Briefrapport Steenuilenwerkgroep Bommelerwaard 26 januari 2018