

Inhoud toelichting

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING EN DOEL OPSTELLEN BESTEMMINGSPLAN	3
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3. KARAKTERISTIEK BESTAAND GEBIED	4
1.3.1. Ruimtelijke karakteristiek	4
1.3.2. Welstandsnota Zaltbommel	4
1.3.3. Functionele karakteristiek	5
1.4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5. OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	6
2 PLANBESCHRIJVING	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	8
2.1.1. Bebouwing	8
2.2. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	8
2.2.1. Wonen	8
2.2.2. Werken	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1. INLEIDING	10
3.2. EUROPEES- EN RIJKSBELEID	10
3.2.1. Amvb Ruimte	10
3.2.2. Nota Ruimte	11
3.2.3. Nota Belvedere	12
Watertoets	12
3.2.4. Archeologie – Wet op de archeologische monumentenzorg / Verdrag van Malta	13
3.3. PROVINCIAAL BELEID	14
3.3.1. Inleiding	14
3.3.2. Streekplan Gelderland 2005	14
3.3.3. Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking	16
3.3.4. Verordening Ruimte	17
3.3.5. Woonvisie	18
3.4. REGIONAAL BELEID	19
3.4.1. Structuurvisie Rivierenland 2004-2015	19
3.5. GEMEENTELIJK BELEID	19
3.5.1. Inleiding	19
3.5.2. Visie wonen en werken 2002-2010	20
3.5.3. Kwalitatief Woningbouwprogramma, KWP	20
3.5.4. Archeologie	20
3.5.5. Externe veiligheid	21
3.5.6. Welstandsnota Zaltbommel	21
3.5.7. Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren	22
3.6. WATERSCHAP	23
3.6.1. Inleiding	23
3.6.2. Gemeentelijke watertaken	23
4. RANDVOORWAARDEN / BEPERKINGEN TEN AANZIEN VAN UITVOERBAARHEID	24
4.1. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	24
4.2. BODEMKWALITEIT	24
4.3. EXTERNE VEILIGHEID	25
4.4. NATUUR EN ECOLOGIE	26

4.4.1.	<i>Algemeen</i>	26
4.4.2.	<i>Gebiedsbescherming</i>	26
4.4.3.	<i>Soortenbescherming</i>	27
4.5.	GELUID	29
4.5.1.	<i>Algemeen</i>	29
4.5.2.	<i>Wegverkeer</i>	29
4.6.	GEUR (AGRARISCH).....	29
4.7.	LUCHTKWALITEIT	29
4.8.	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	30
4.9.	WATER.....	30
4.10.	VERKEER	30
4.10.1.	<i>Parkeerplaatsen</i>	30
4.10.2.	<i>Ontsluiting</i>	30
4.11.	OVERIGE ASPECTEN	31
4.11.1.	<i>Molenbiotoop</i>	31
4.11.2.	<i>Leidingen</i>	32
5.	HET JURIDISCH PLAN	33
5.1.	DOELSTELLINGEN EN PLANOPZET	33
5.2.	BEBOUWING ALGEMEEN	33
5.3.	TOELICHTING AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN.....	33
6.	UITVOERBAARHEID,.....	35
6.1.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
6.2.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
6.2.1.	<i>Overleg</i>	35
6.2.2.	<i>Inspraak</i>	35

EXTERNE BIJLAGE: Verkennend bodemonderzoek Maasdijk 42 (Molenpad) in Nederhemert,
rapportkenmerk: JHA/VN-30413, projectnummer 30413 en gedateerd 15 juni 2010.

1. Inleiding

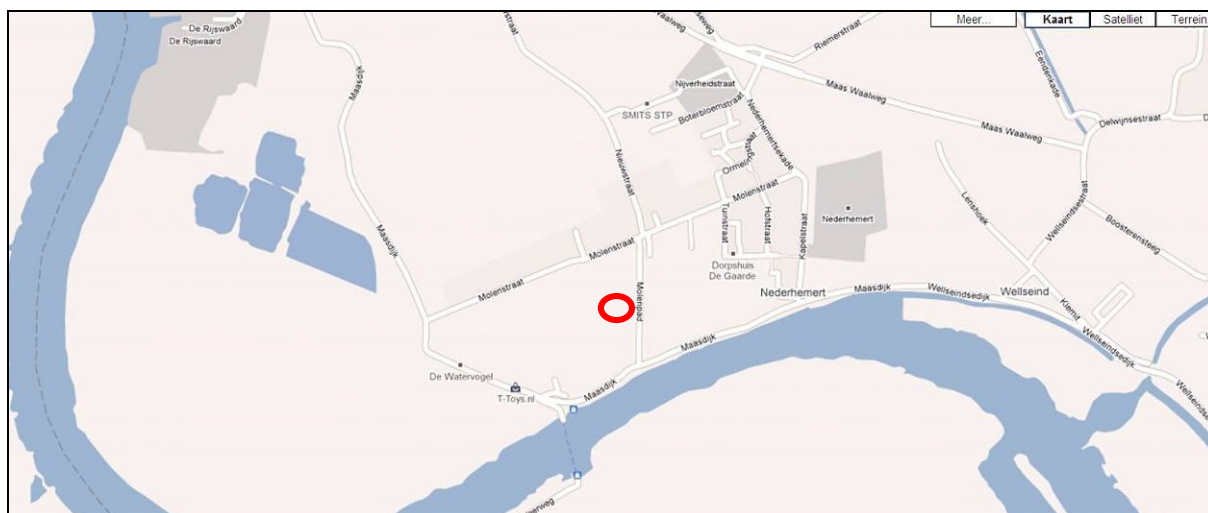
1.1. Aanleiding en doel opstellen bestemmingsplan

Om alle bestemmingsplannen nu en in de toekomst uniform en digitaal aan te bieden zal door de gemeente Zaltbommel een handboek worden vastgesteld. Doordat alle nieuwe bestemmingsplannen, waaronder dit bestemmingsplan, binnen de kaders van het handboek worden opgesteld, ontstaat langzamerhand uniformiteit in de toelichting, verbeelding en regels van bestemmingsplannen. Dit ook doordat het handboek is opgesteld conform de systematiek conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, versie 1.1 (SVBP 2008, versie 1.1). Al met al zorgt uniformering voor een grotere rechtszekerheid en zijn bestemmingsplannen in de praktijk beter hanteerbaar.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning met garage aan het Molenpad in Nederhemert-Noord

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan het Molenpad in Nederhemert-Noord. Het Molenpad vormt de verbinding tussen de Maasdijk en de Molenstraat.



Locatie plangebied

Op de onderstaande luchtfoto is de grens van het plangebied aangegeven.



1.3. Karakteristiek bestaand gebied

1.3.1. Ruimtelijke karakteristiek,

Nederhemert-Noord ligt ten noorden van de Afgedamde Maas, die het dorp scheidt van het dorp Nederhemert-Zuid op het zuidelijk gelegen eiland. Het historische deel van de dorpskern bestaat uit de bebouwing langs de Maasdijk, Molenstraat, Nieuwstraat, Kapelstraat en Nederhemertsekade. In de oksel van de aansluiting van de Kapelstraat op de Maasdijk is sprake van een kleinschalige dorpskern bij de Protestantse Kerk en het Kerkplein. Hier zijn tevens enkele dorpsvoorzieningen gelegen, zoals het dorpshuis, de muziektent, gymzaal en basisschool. In de strook westelijk van de Kapelstraat en Nederhemertsekade liggen enkele kleinschalige planmatige uitbreidingen, een kleine begraafplaats en het bedrijventerrein rond de Nijverheidsstraat. Bijzondere afwijkende objecten in Nederhemert-Noord zijn de molen aan de Maasdijk en de Protestantse Kerk.

Nederhemert-Noord is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Maasdijk en Molenstraat en enkele haaks daarop liggende structuren. Het lineaire karakter met de naastgelegen lintbebouwing is dan ook karakteristiek voor de dorpskern. Tussen de dijk en de Molenstraat ligt een relatief brede strook open agrarisch gebied met slechts weinig bebouwing in de vorm van glastuinbouw of agrarische bedrijfsbebouwing.

Aan de belangrijke Molenstraat staat gevarieerde bebouwing. De oudere bebouwing bestaat grotendeels uit boerderijen en tuinderswoningen met bijbehorende bedrijfsbebouwing. In de loop van de tijd is het lint opgevuld met (planmatige) bebouwing uit verschillende tijdspannen met bijbehorende architectonische vormgeving. In oostelijke richting en bij de kruising met de Nieuwstraat is het lint verdicht en krijgt daardoor een meer gesloten karakter. Ook de lintbebouwing langs de Kapelstraat heeft ten opzichte van de Nederhemertsekade een meer besloten karakter.

De bebouwing langs de Maasdijk is meer sporadisch en ligt op enkele uitzonderingen na binnendijs onder aan de dijk. Bij de Protestantse Kerk en in de bocht van de Maasdijk bij de veerpont heeft enige clustering van bebouwing plaatsgevonden. Het westelijke deel van de Maasdijk richting Aalst wordt in tegenstelling tot het voorgaande deel gekenmerkt door open lintbebouwing aan weerszijden en vaak halverwege of boven aan de dijk gesitueerd. Vanaf de dijk is er goed zicht op de lager gelegen bebouwing en private kavels alsmede het achtergelegen agrarische gebied. Vooral bij de dijkbebouwing aan het westelijk deel van de Maasdijk is het zicht op het privé-gebied goed door de ondiepe brede kavels langs de dijk. Opvallend zijn twee voetgangerspadjes in het dorp. Eén loopt van de Kapelstraat naar het kerkgebouw; dit is het Kerkpad. De ander loopt van de molen op de Maasdijk naar de Molenstraat. Dit is het Molenpad, waarbij er midden in het open tussengebied van oudsher nog enkele woningen aan het pad gelegen zijn.

De bebouwingsdichtheid van Nederhemert-Noord is wisselend, maar over het algemeen niet hoog. Het dorp krijgt hierdoor een groen en open karakter dat bepaald wordt door het open agrarische middengebied en de relatie met het omliggende poldergebied. Ook de voortuinen van de ruime kavels met de iets teruggelegen panden, dragen hier aan bij. De meeste panden in de historische dorpskern in Nederhemert zijn vrijstaand of geschakeld in kleine eenheden. De panden volgen daarbij de oriëntatie van de verkaveling en liggen veelal haaks op de ontsluitingsstructuren. Uitzondering hierop vormt bebouwing rondom het open middengebied dat ten opzichte van de ontsluitingsstructuren geheel onder een hoek gelegen is.

1.3.2. Welstandsnota Zaltbommel

Op 5 juli 2004 heeft de gemeente Zaltbommel de welstandsnota vastgesteld. Met het welstandsbeleid wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit en de schoonheid en aantrekkelijkheid van de bebouwing behouden en waar nodig versterken. Een andere belangrijke reden voor het formuleren van welstandsbeleid is de wens van het gemeentebestuur om de welstandstoets meer open, controleerbaar en klantgericht te maken. Zonder welstandsbeleid is vooraf niet duidelijk waaraan

getoetst wordt. In de welstandsnota worden voornamelijk criteria gegeven ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen, objecten en gebieden.

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Zaltbommel. Per deelgebied wordt een gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria gegeven.

Objectgerichte criteria zijn gegeven ten aanzien van monumenten, T-boerderijen en dijkhuizen, bebouwing die veel voorkomt in het buitengebied. Objectgerichte welstandscriteria zijn genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. Een uitwerking van een object bestaat uit een objectbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria.

1.3.3. Functionele karakteristiek

Wonen

Nederhemert-Noord is te typeren als een es- en een dijkdorp. De bebouwing bevindt zich voornamelijk langs de Molenstraat. Deze straat is dan ook de hoofdas van het dorp. De eerste planmatige uitbreidingen van Nederhemert-Noord in de jaren '50 en '60 zijn gesitueerd op de hoek van de Nederhemertsekade en de Kapelstraat met de Molenstraat.

Nederhemert kent relatief veel (vrijstaande) koopwoningen en ouderenwoningen. De bebouwing dateert voor een relatief groot deel van voor de Tweede Wereldoorlog. Nederhemert heeft relatief veel starters en jonge huishoudens. Er bestaat in Nederhemert een grote behoefte, welke met name is toegespitst op goedkopere eengezinskoopwoningen en duurdere (half)vrijstaande koopwoningen.

Detailhandel en voorzieningen

In Nederhemert-Noord komen verschillende detailhandelsvoorzieningen voor, zoals een supermarkt, meubelhal, slagerij, kledingzaak, fietsenmaker en warenhuis. Horeca is er in de vorm van een café en een restaurant.

Het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen is gesitueerd nabij de Schoolstraat. Het betreft onder meer een basisschool, sporthal, kerk en dorpshuis. Aan de Boterbloemstraat is een tweede school gelegen. Aan de Nijverheidstraat bevindt zich een post van de brandweer.

Bedrijvigheid

Nederhemert beschikt over een eigen (lokaal) bedrijventerrein (omgeving Nijverheidsweg). Hier bevinden zich verschillende bedrijven. Ook aan de Molenstraat en de Maasdijk bevinden zich verschillende bedrijven, welke hier van oudsher gevestigd zijn.

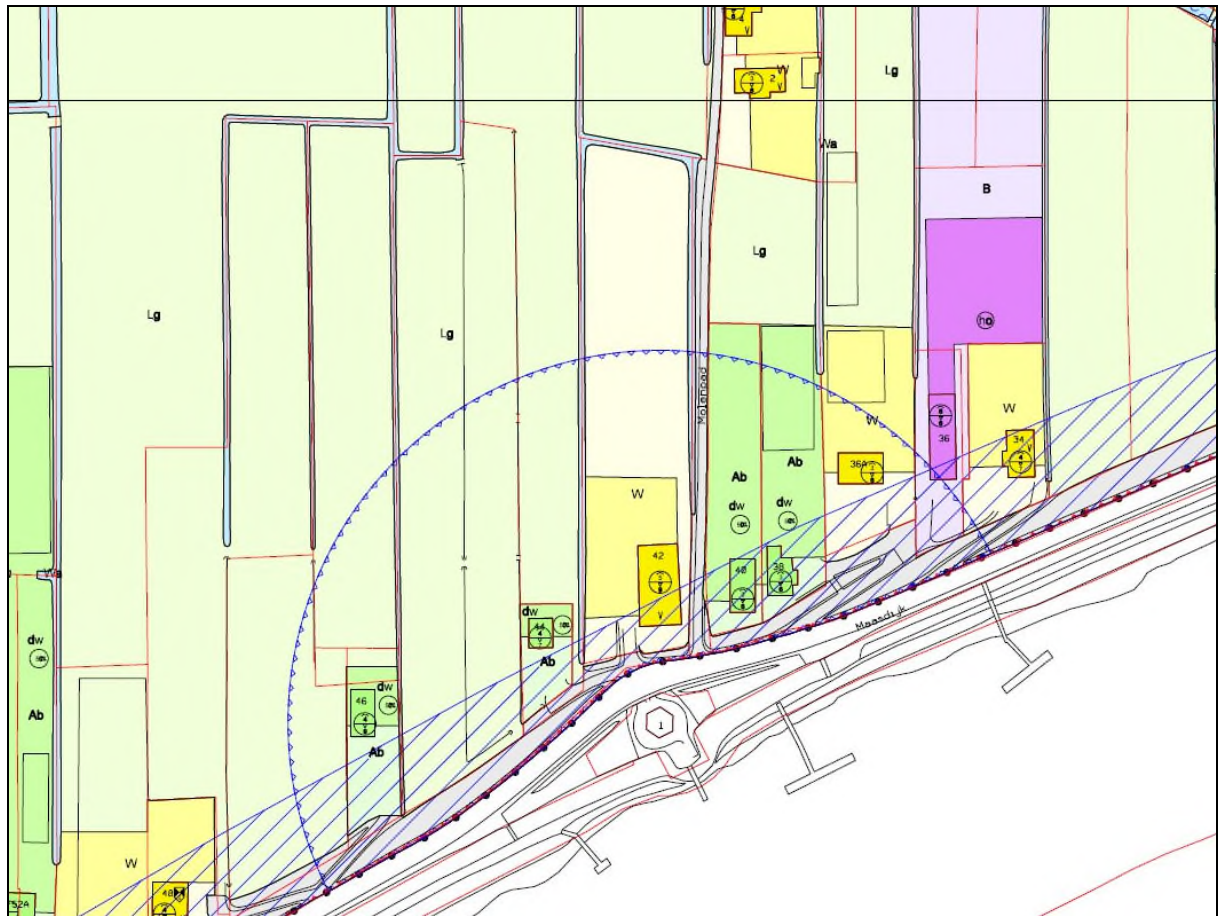
Groen en recreatie

In Nederhemert-Noord liggen meerdere groen- en recreatievoorzieningen (zoals een sportveld). Nederhemert-Noord wordt gekenmerkt door een zeer open structuur waarin bebouwing wordt afgewisseld met weilanden en ander agrarisch gebruik.

Verkeer

Nederhemert-Noord is door middel van de Maasdijk en de Maas-Waalweg aangesloten op de doorgaande infrastructuur (van Heemstraweg).

1.4. Vigerend bestemmingsplan



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In het vigerend plan is de planlocatie bestemd tot “Woondoeleinden” met de nadere aanduiding “Tuin”. Binnen de “Tuin” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig zijn, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen maximaal 1 meter mogen bedragen.

1.5. Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit vier onderdelen:

De plantoelichting, waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven;

De regels (de voorschriften), waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding (plankaart) vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding (de plankkaart), waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;

Een separaat 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 relevant beleid van rijk, provincie, regio, gemeente en het waterschap. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de randvoorwaarden c.q. beperkingen die van toepassing zijn ten aanzien van de inrichtings- en omgevingsaspecten die geldend zijn voor de aanwezige functies en de toekomstige ontwikkelingen. 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.

Alle in de toelichting genoemde onderzoeken en andere rapportages c.q. memo's zijn gebundeld in een separaat bijlagenboek. Dit geldt ook voor de procesnota die is opgesteld voor de zienswijzen als voor het raadsvoorstel en –besluit.

De regels (het tweede gedeelte van het bestemmingsplan) zijn weergegeven conform de landelijke standaarden als opgenomen in de SVBP 2008, versie 1.1. 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, versie 1.1.



Molenpad vanaf de Maasdijk richting plangebied

2 Planbeschrijving

2.1. Ruimtelijke karakteristiek

2.1.1. Bebouwing,

De kavel leent zich uitstekend om een vrijstaande woning te realiseren. Het Molenpad kent aan de oostzijde reeds geclusterde, incidentele woningbouw, (nrs. 2, 4 en 8). Het Molenpad vormt mede hierdoor een duidelijke scheiding van de aan weerszijde gelegen open agrarische gebieden. Het is aanvaardbaar dat aan het Molenpad op incidentele basis woningen worden toegevoegd. De bestaande woningen zijn gelegen aan de oostzijde van het pad; de nu beoogde woning is gedacht aan de westzijde. De woning zal niet tegenover de bestaande woningen worden gebouwd, maar in het verlengde hiervan. Dit versterkt het incidentele (verspreide) karakter van de bebouwing in het gebied.

De woonbebouwing aan het Molenpad kent voor wat betreft de voorgevelrooilijn als overeenkomst dat telkens kort op de weg (en zelfs tot op de weg) is gebouwd. Het voorgenomen bouwplan wijkt af van dit uitgangspunt omdat de woning hier op grotere afstand is geprojecteerd. Echter, de situering van de bestaande woningen geeft een intiem karakter aan het gebied c.q. de stedenbouwkundige opzet. Het wordt door de gemeente dan ook voorgestaan om deze opzet voort te zetten voor wat betreft de uitwerking van het bouwplan. Behalve de toegevoegde waarde voor het uitgesproken karakter van het woongebiedje ligt aan de voorwaarde om de bebouwing aan het pad te concentreren ook de visie ten grondslag dat de bebouwing aldus minder ver reikt richting het open gebied.

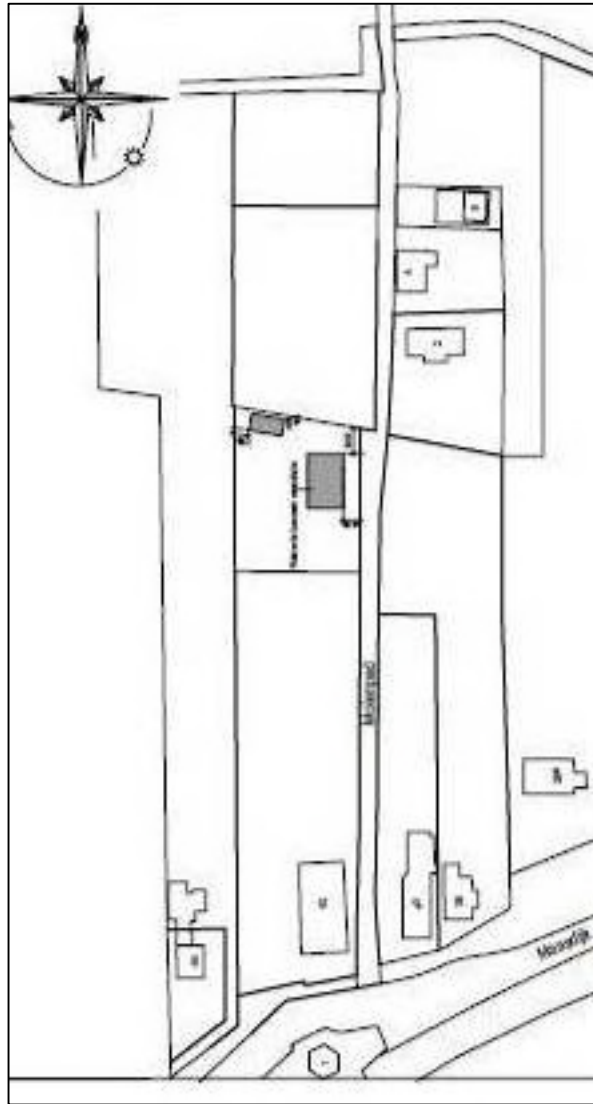
Doordat de nieuwe bouwkavel niet direct grenst aan bestaande woonpercelen lijkt het in eerste aanleg niet direct noodzakelijk om minimale afstandsmaten tot de zijdelingse perceelsgrenzen te bepalen. Echter, het is wel van belang om in voldoende mate rekening te houden met toekomstige incidentele woningbouw; bijvoorbeeld op het naastgelegen perceel. Om deze reden is als voorwaarde door de gemeente gesteld dat tussen de noordelijke perceelsgrens en het beoogde hoofdgebouw een afstand van minimaal 4 meter wordt aangehouden. Een bijgebouw (bijvoorbeeld de garage) mag tot op 1 meter afstand van deze perceelsgrens worden gebouwd. Het totaaloppervlak aan bijgebouwen mag overigens niet groter zijn dan 60 m².

Voor wat betreft de maatvoering geldt het volgende. In principe staat de omvang van de gedachte bouwkavel (1.000 a 1.200 m²) een behoorlijke bouwmassa toe, bijvoorbeeld 600 m³. Echter, voor wat betreft de bouwhoogte vloeien er beperkingen voort uit de "Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening" van de provincie Gelderland, (uitgegeven 15 augustus 1996). Hierin zijn criteria opgenomen voor de oprichting van vergunningsplichtige bouwwerken in molenbiotopen.

2.2. Functionele karakteristiek

2.2.1. Wonen





Het bouwplan omvat een woning met een vrijstaande garage.

De woning heeft een vloeroppervlak van circa 110 m². De goothoogte bedraagt 3.5m en de nokhoogte bijna 9 meter. De garage heeft een vloeroppervlak van 32 m² en heeft een plat dak.

De ruimtelijke opzet van het bouwplan benadrukt de dorpse sfeer en heeft eveneens zijn vertaling gekregen in de architectonische uitwerking. Gekozen is voor een vrij traditionele vormgeving met een rustige gevelopbouw. Ook in materiaalgebruik ligt de nadruk op traditie en een zekere ingetogenheid.

De voorgestane verdichting is, ondermeer gelet op de omvang van het perceel, niet bezwaarlijk voor de bestaande woonbebouwing.

Voor het overige valt op te merken dat de overige ruimte rond de woning een inrichting krijgt als tuin en dat parkeren in z'n geheel plaats vindt op eigen erf.

2.2.2. Werken

Naast wonen biedt het plan ook de mogelijkheid voor het gebruik van een deel van de woning en/of bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Voorwaarden zijn dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30 m².

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

De ruimtelijke ordening krijgt vanouds gestalte door de inzet van uiteenlopende bevoegdheden en middelen: juridisch, financieel, bestuurlijk en communicatief. Op 1 juli 2008 is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO, oud) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd of geprobeerd wordt daartoe te komen. Bij de toedeling van de bevoegdheden krachtens de Wro is de wetgever uitgegaan van de gedachte 'bevoegdheid volgt verantwoordelijkheid': een overheidsniveau dat verantwoordelijk wordt gehouden voor een bepaald ruimtelijk beleid, heeft ook de bevoegdheden toebedeeld gekregen om die verantwoordelijkheid waar te maken. Rijk, provincies én gemeenten hebben in de Wro in beginsel dezelfde wettelijke bevoegdheden. De sturingsfilosofie geeft dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid.

Voor de realisatie van ruimtelijk beleid dienen bestuursorganen allereerst structuurvisies vast te stellen. Daarin de bestuursorganen op de drie niveaus, te weten rijk, provincie en gemeente, in de praktijk een combinatie van bevoegdheden en middelen in: de zogenaamde instrumentenmix.

De verbinding tussen de drie overheidsniveaus wordt langs twee wegen bereikt. De eerste – niet in de Wro opgenomen – weg betreft de overleg- en afstemmingsvormen tussen de overheden in de zogenaamde 'bestuurlijke kolom' over de aanwending van bevoegdheden, inzet van (financiële of communicatieve) middelen of het treffen van bestuurlijke maatregelen. Die afstemming is erop gericht duidelijkheid te geven over de belangen en verantwoordelijkheden van de verschillende bestuurslagen, om congruentie van beleid te bewerkstelligen en tegenstrijdige doelstellingen en besluiten te voorkomen.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke wijze de beleidslijnen van invloed (kunnen) zijn op de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling.

3.2. Europees- en Rijksbeleid

3.2.1. Amvb Ruimte

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrenst. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Deze vorm van normstelling is feitelijk nieuw in vergelijking met de oude WRO, maar sluit wel aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen (cbb's) en beslissingen van wezenlijk belang, die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Vanaf 1 juli 2008 hebben de planologische Kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie, waardoor deze documenten alleen nog bindend voor het rijk zijn en niet meer voor andere overheden. Concrete beleidsbeslissingen (die in juridische zin de kaderstellende uitspraken bevestigen en onderdeel zijn van een pkb en dus door gemeenten en provincies bij hun ruimtelijke besluiten in acht moeten worden genomen) behouden op basis van het overgangsrecht wel hun gelding tot en met het moment waarop de PKB komt te vervallen, dan wel deze concrete beleidsbeslissing wordt vervangen door een algemene regel.

Bij brief van 6 juni 2008 zond de Minister van VROM aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. De Realisatieparagraaf benoemt welke

kaderstellende uitspraken in de pkb's zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden en dus behoren door te werken tot op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die pkb- uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om met de inhoud daarvan rekening te houden bij de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het kabinet heeft in de genoemde Realisatieparagraaf vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte. Andere onderwerpen zijn ontleend aan de pkb Ruimte voor de Rivier, de pkb Derde Nota Waddenzee, het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en tenslotte de pkb Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). In al deze gevallen betreft het zaken die in bestaande pkb-teksten duidelijk kaderstellend zijn geformuleerd, zoals blijkt uit zinsneden als: '..... dienen te worden opgenomen in streek- en bestemmingsplannen', of: 'Provincies dienen..... Het rijk zal dit toetsen in het streekplan'.

Het kabinet kiest ervoor om het deel van het rijksbeleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden ook onder de nieuwe Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het rijk de beschikking over het instrument algemene maatregel van bestuur (amvb). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'Amvb Ruimte'.

De Amvb Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid'), de beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid (kaders afkomstig uit de PKB's). De tweede tranche van de amvb zal nieuw beleid bevatten.

Voor 13 beleidsterreinen/nationale belangen (op basis van de PKB-tekst stringent geformuleerd wat betreft verticale doorwerking) is door VROM geconcludeerd dat de borging nu niet langer is gegarandeerd door de invoering van de nieuwe Wro en wordt een AMvB noodzakelijk geacht. In het realisatiedocument wordt uitgebreid beschreven op welke manier de nationale belangen onder de nieuwe Wro, zullen worden geborgd.

3.2.2. *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkelingen waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

De nota heeft vier algemene doelen:

Versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;

Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;

Waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;

Waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en

infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelt en aangesloten op het watersysteem.

Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan. De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.3. *Nota Belvedere*

De nota Belvédère (1999) geeft cultuurhistorie van bebouwing en landschap een centrale plaats. Gevraagd wordt om bij planvorming rekening te houden met cultuurhistorische waarden. In de nota zijn verschillende gebieden aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. De waarden in de beschreven gebieden dienen beschermd te worden in de ruimtelijke ordening, maar ook bij landinrichtingsprojecten.

In de gemeente Zaltbommel gaat het om de Bommelerwaard (nagenoeg het gehele buitengebied van Zaltbommel). Het Munnikenland en De Waarden bij Loevestein zijn, als onderdeel van de Hollandse Waterlinie, Belvederegebied, dat door UNESCO is geplaatst op de Lijst Werelderfgoed dan wel op voorlopige lijst van Werelderfgoed van Nederland.

De Bommelerwaard heeft een veelzijdige natuur. Dijken en polders, uiterwaarden, oude kastelen, pittoreske dorpjes en boomgaarden zorgen voor een historische sfeer. Ook van de eeuwenlange strijd tegen het water zijn de sporen nog duidelijk terug te vinden.

De Nota Belvedere heeft geen invloed op het onderhavige plan.

Watertoets

Voor water is ruimte nodig. Om te zorgen dat deze notie in voldoende mate betrokken wordt in ruimtelijke afwegingen, is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht. Die verplichting houdt in, dat in ruimtelijke plannen een zogenaamde waterparagraaf moet worden opgenomen. Daarin moet worden beschreven hoe rekening wordt gehouden met de gevolgen van de plannen voor de waterhuishouding. Behalve veiligheid en wateroverlast moeten in de waterparagraaf ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging worden opgenomen. De wijze waarop gebieden zijn verstedelijkt of anderszins zijn bebouwd (bijvoorbeeld glastuinbouwgebieden), is een van de oorzaken van wateroverlast. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, achteruitgang van de waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden enzovoort. De watertoets heeft tot doel, deze negatieve effecten te voorkomen.

In de in deze toelichting opgenomen waterparagraaf zal worden aangegeven hoe met water zal worden omgegaan.

3.2.4. Archeologie – Wet op de archeologische monumentenzorg / Verdrag van Malta,

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 16 februari 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

In dit verband wordt een archeologische beleidskaart onderdeel van de nieuwe monumentenverordening wordt. Op basis van bekende archeologische, geologische en bodemkundige gegevens wordt een kaart samengesteld, die inzicht geeft in wat bekend is en wat verwacht kan worden met betrekking tot archeologie in de gemeente (zie verder paragraaf archeologie onder gemeentelijk beleid).

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit was in de voorgaande periode ook al een gebruikelijke praktijk. Het is mogelijk om hiervoor een gemeentelijke archeologische waardenkaart op te stellen (zie voor meer informatie hierover de tekst onder gemeentelijk beleid - Archeologie).

Totdat een dergelijke gemeentelijke kaart is opgesteld wordt in eerste instantie uitgegaan van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Blijkt op grond daarvan dat een (middel)hoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden bestaat dan dient in principe een nader onderzoek te worden verricht.

Uit de IKAW blijkt dat aan het plangebied een lage trefkans wordt toegekend voor archeologische waarden (Archis II ROB II, d.d. 15-09-2003. Met inachtneming hiervan wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Inleiding

De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid van 2005 in een of meerdere Structuurvisie(s) en / of verordening(en).

Om hieraan richting te geven is de vertaling in 2008 neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005' tenzij de agenda dit aangeeft.

Op grond van de concept AMvB Ruimte van het Rijk dient de provincie verordeningen vast te stellen voor een aantal onderwerpen. Momenteel is nog geen Structuurvisie of verordening vastgesteld. Dat geeft dat het Streekplan Gelderland (zoals vastgesteld d.d. 29 juni 2005 door Provinciale Staten) conform het overgangsrecht aangemerkt wordt als structuurvisie in het kader van de Wro tot zolang geen andere structuurvisie is vastgesteld. Dit wel met inachtneming van hetgeen is opgenomen in de Wro-agenda. Hieronder wordt daarom ingegaan op het Streekplan Gelderland voor zover dat van toepassing is voor dit bestemmingsplan.

3.3.2. Streekplan Gelderland 2005

In dit streekplan zijn de hoofdlijnen weergegeven van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2015. Het Streekplan is voorbereid in nauw overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties, waterschappen en het rijk.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit en richt zich op de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen,
de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken,
de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren, de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit,
een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen,
met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie,
bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

De hoofdstructuur wordt gevormd door het groenblauwe raamwerk en het rode raamwerk. Tussen deze twee raamwerken liggen de multifunctionele gebieden.

Rode raamwerk

In het rode raamwerk ligt het accent op het ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en glastuinbouwteelt. Het rode raamwerk wordt gevormd door stedelijke netwerken en regionale centra, die goed bereikbaar dienen te zijn. De ruggengraat van dit netwerk wordt gevormd door de hoofdinfrastructuur.

Daarnaast maken ook de gebieden voor intensieve teelten deel uit van het rode raamwerk. Voor de provincie is in het rode raamwerk onder andere de zorg voor voldoende recreatie en groen in en om de steden van belang.

Groene raamwerk

In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en gebieden. Voor het groenblauwe raamwerk is van belang:

- de bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
- de realisering van ecologische verbindingzones, die ecologische kerngebieden verbinden;
- afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
- maatregelen in het kader van ruimte voor de rivier.

Multifunctioneel gebied

De multifunctionele gebieden worden gezien als domein van de samenwerkende gemeenten waar de provinciale bemoeienis beperkt is. Het betreft de overige steden en dorpen die niet behoren tot de stedelijke netwerken of regionale centra, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland.

In deze gebieden spelen de volgende ontwikkelingen:

- uitvoering reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.



De planlocatie wordt aangemerkt als waardevol gebied en maakt deel uit van het multifunctioneel gebied. Aan de voorwaarde dat nieuwbouw past binnen de zoekzones voor stedelijke functies wordt voldaan.

3.3.3. Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

Op 12 december 2006 is de streekplanuitwerking zoekzones vastgesteld door Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland. Voor de zoekzones gelegen in Waardevol landschap dat volgens het streekplan is gekwalificeerd als multifunctioneel gebied, kunnen stedelijke functies worden ontwikkeld volgens het 'ja, mits'-principe. Met betrekking tot het locatievraagstuk van de zoekzones wordt onder de 'mits' verstaan dat de kernkwaliteiten behouden en versterkt moeten worden. De planlocatie valt binnen de zoekzone voor wonen.

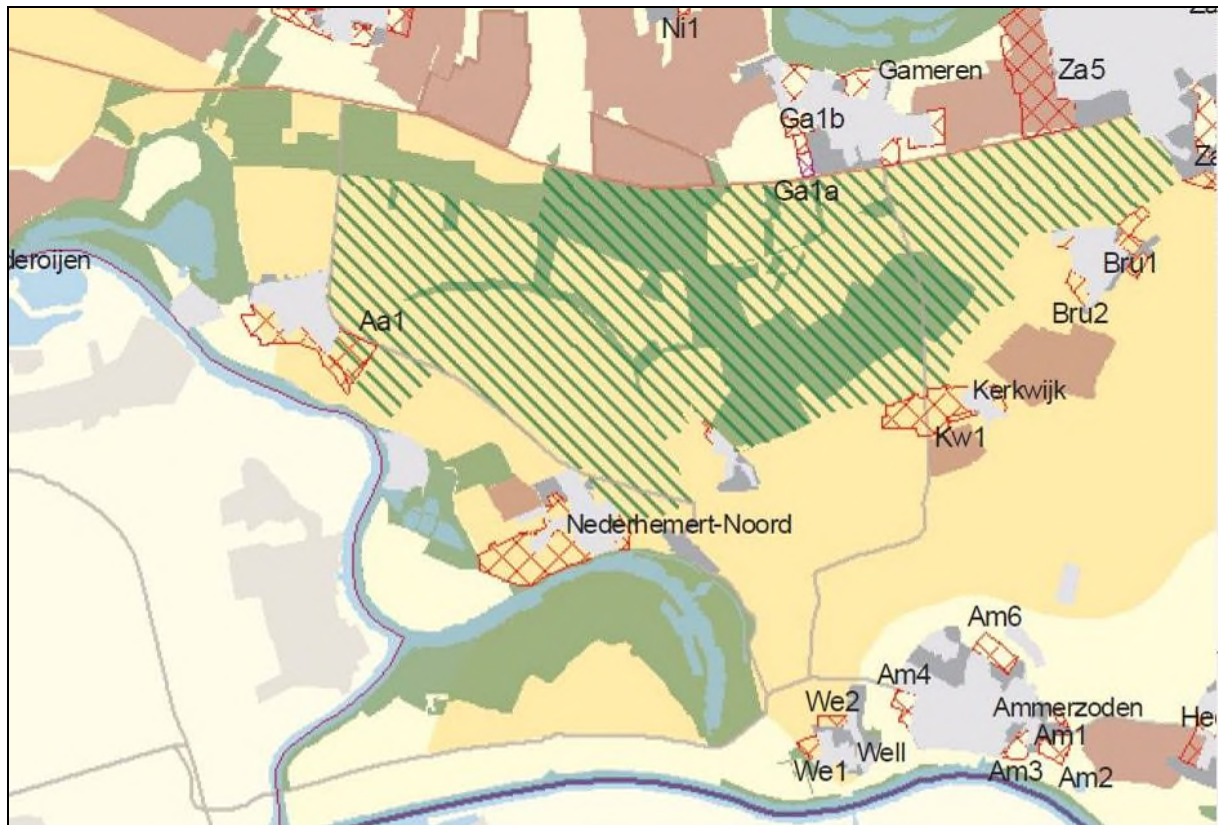


Uitsnede kaart zoekzones

De planlocatie valt binnen de zoekzone.

Voor de kleinschalige zoekzones zullen de gemeenten door middel van landschapsanalyses, gemotiveerd moeten aangeven dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kernkwaliteiten. Spreekt voor zich dat ontwikkelingen met het oog op functie, situering, inrichting en verschijningsvorm, - volgens een ontwerpende benadering waarin de provincie actief wil participeren, nader onderbouwd dienen te worden door landschaps-, stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplannen.

Hiervoor is een uitwerking opgesteld door de Regio. Deze is vastgesteld door GS van Gelderland op 12 juni 2006.



Uitsnede zoekzones deeluitwerking regio Rivierenland (GS d.d. 12-12-2006)

Het onderhavige bestemmingsplan valt in de zoekzone voor wonen. Het is aan de individuele gemeenten om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van woonwijken en bedrijventerreinen.

3.3.4. Verordening Ruimte

Gelderland werkt aan het opstellen van de Verordening Ruimte. Van 16 november tot en met 14 december 2009 lag het ontwerp ter inzage. Naar verwachting vindt de besluitvorming over het ontwerp in november 2010 plaats.

De volgende onderwerpen opgenomen in het ontwerp Ruimtelijke verordening:

- Verstedelijking;
- wonen
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur (EHS);
- waardevol open gebied;
- Nationale landschappen.

Ten aanzien van verstedelijking zijn er voor het plangebied geen specifieke regels opgenomen. Hiermee ligt de verantwoordelijkheid voor de ontwikkelingen bij de gemeente.

Wel wordt in de verordening gesteld dat voor het bestemmen van nieuwe woningbouwlocaties moet worden toegelicht hoe de ontwikkeling past in het kwalitatief woonprogramma. In de volgende paragraaf wordt hier aandacht aan besteed.

3.3.5. Woonvisie

Op 21 januari 2010 heeft de provincie Gelderland de "Woonvisie Gelderland, Kwalitatief woonprogramma 2010-2019" (KWP3) gepresenteerd. Regio Rivierenland heeft 15 februari 2010 het KWP-3 vastgesteld. Bij de gemeente Zaltbommel heeft de vaststelling op 23 februari plaatsgevonden. Voor de regio Zaltbommel gaat het om de hoofdstukken 1 en 7 van het KWP-3.

De ontwikkeltrajecten voor de regio Rivierenland zijn gericht op het aanpakken van de belangrijkste verschillen met de uit onderzoeken gebleken behoeften aan woningen (het referentiekader). De trajecten zijn een resultaat van de vergelijking van het referentiekader en de regionaal opgetelde woningbouwprogramma's. Het gaat hierbij om de periode 2010 tot en met 2019.

De uitgangssituatie voor de periode van het KWP3 zijn het provinciale referentiekader (kolommen 2 en 3) en de opgetelde woningbouwprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties in de regio (kolommen 4 en 5). Onderstaande tabel geeft het overzicht weer van dit geheel.

Tabel 1 – Provinciaal referentiekader (kolom 2 en 3) afgezet tegen de opgetelde woningbouwprogramma's van alle gemeenten (kolom 4) en de corporaties (kolom 5)				
Regio Rivierenland	Bruto behoeftecijfer (percentage)	Netto behoeftecijfer (percentage)	Woningbouw- programma gemeenten per 1/1/2009 in percentage	waarvan de woningcorporaties in percentages (en absoluut)
Huur ³	55	37	20	88 (2.890)
goedkoop	31	23	4	14 (470)
betaalbaar	22	14	15	71 (2.330)
duur	2	0	0	3 (90)
Koop	45	63	80	12 (380)
goedkoop	2	9	12	12 (380)
middelduur	11	19	31	---
duur	31	35	38	---
Totaal	100	100	100	100
Totaal in aantallen*	10.850	9.800	19.900	3.300**
Nultreden in %-age	74	74	0***	
Sloop in aantallen****	1.050		1.200	
Verkoop van huur- woningen*****				400
* aanname; voorraad van 97.400 woningen per 1-1-2010 ** woningcorporatie-opgave tot en met 2015 *** onvoldoende gegevens **** aantallen op grond van ervaringen en voornemens van gemeenten en woningcorporaties ***** voornemen van woningcorporaties				

Medio 2008 en 2009 is er sprake van een algehele economische recessie, een crisis, met grote uitstraling naar de woningbouw. Het gevolg is een stagnatie in de realisatie van nieuwbouwwoningen.

Eind 2009 lijken de eerste tekenen van economisch herstel zich voorzichtig af te tekenen. Echter, omdat de woningbouw processen van meerdere jaren omvatten betekent het stagneren van nieuwbouw ook een effect voor vele jaren. Om te zorgen dat de stagnatie zo min mogelijk effect voor de middellange en lange termijn heeft moet gestreefd worden naar continuïteit in de bouw. Hiervoor maakt de provincie afspraken met de gemeenten en woningcorporaties om een minimumgarantie aan woningbouw veilig te stellen. Partijen zullen alle mogelijke acties uitvoeren om deze afspraken samen na te kunnen komen.

Het onderhavige particuliere initiatief voor woningbouw in Nederhemert-Noord draagt positief bij aan de voorgestane ontwikkeling op de woningmarkt.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Zaltbommel maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.

Voor de uitbreiding van dorpen wordt gesteld dat een organische groei van dorpen van belang is om de ruimtelijke kwaliteit van het dorp te behouden en te versterken. Organisch groeien is het (veelal) stuksgewijs bouwen van woningen of bedrijven binnen een door een (breed gedragen) set van bouwregels bepaalde structuur, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dorp en landschap wordt versterkt. Voorliggend bestemmingsplan maakt organische groei van de kern mogelijk. Het voorziet in de bouw van een enkele woning langs een belangrijke structuur van het dorp.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Inleiding

Voor de inhoud van dit bestemmingsplan is van belang dat de gemeenteraad van Zaltbommel in zijn vergadering van 26 juni 2008 een aantal documenten tezamen heeft aangemerkt als zijnde Structuurplan (artikel 7 WRO, oud). Op grond van de Invoeringswet Wro is een dergelijk plan aan te merken als structuurvisie conform de Wro. Het betreft de onderstaande documenten:

- Visie Wonen en Werken 2002-2010, vastgesteld 13 maart 2003;
- Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020, vastgesteld 28 april 2005;
- Visie binnenstad, vastgesteld november 2008;
- Regionaal Plan Bommelerwaard, vastgesteld door de stuurgroep op 12 februari 2003 (exclusief datgene dat in deze documenten is opgenomen en betrekking heeft op de glastuinbouw in de ruimste zin van het woord);
- Landschapsplan Bommelerwaard deel 1 (d.d. 7 november 2003) en 2 (d.d. 28 oktober 2003), (exclusief datgene dat in deze documenten is opgenomen en betrekking heeft op de glastuinbouw in de ruimste zin van het woord);
- Nieuwe Hollandse Waterlinie en Munnikenland: Bouwstenen voor de toekomst, vastgesteld door het college van B&W juni 2007 (exclusief datgene dat in deze documenten is opgenomen en betrekking heeft op de glastuinbouw in de ruimste zin van het woord);

- De nota Fonds Bovenwijkse Bijdragen, zoals vastgesteld door de raad in de vergadering van 4 oktober 2006;
- Het Waterplan Bommelerwaard (2007).

Voor zover het beleid relevant is voor dit bestemmingsplan wordt hieronder een nadere toelichting daarop gegeven.

Daarnaast kent de gemeente Zaltbommel een groot aantal (sectorale) beleidsnota's waarin ruimtelijk beleid is opgenomen die een belangrijke richting hebben gegeven c.q. geven aan de huidige invulling van het gebied. Op de inhoud van de beleidsdocumenten wordt ook hieronder ingegaan voor zover deze van toepassing zijn voor dit bestemmingsplan. Voor zover onderzoek verplicht is vanuit de wet wordt daarop ingegaan in hoofdstuk 4. Daar wordt ook verwezen naar de daartoe uitgevoerde onderzoeken.

3.5.2. *Visie wonen en werken 2002-2010*

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel de Visie Wonen en Werken 2002-2010 vastgesteld. Het doel van deze visie is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. In de Visie Wonen en Werken is aangegeven waar voor de verschillende kernen duurzame grenzen liggen (contouren), waarbinnen stedelijke ontwikkelingen slechts mogen plaatsvinden.

3.5.3. *Kwalitatief Woningbouwprogramma, KWP,*

Het beleid van de gemeente Zaltbommel is om zowel kwalitatief als kwantitatief te voldoen aan de woningbehoefte op korte en langere termijn en zo mogelijk per kern. Senioren en starters zij de doelgroepen van beleid. Gehandicapten, statushouders en eenpersoonshuishoudens zijn de doelgroepen van aandacht.

Voor de dorpen geldt dat er ten minste 40% sociaal (huur goedkoop/middelduur en koop goedkoop) gebouwd moet worden. Voor de stad Zaltbommel geldt 50%.

In het "Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2005-2014 kleine kernen Zaltbommel" en het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2010-2014 stad Zaltbommel" is het gemeentelijk woningbouwbeleid vertaald voor respectievelijk de dorpen en de stad Zaltbommel.

Voor het bepalen van de woningbehoefte is uitgegaan van het woningmarktonderzoek Bommelerwaard 2009.

De vaststelling van de actualisering "Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2005-2014 kleine kernen Zaltbommel" is voorzien voor het 3e kwartaal van 2010.

3.5.4. *Archeologie*

De gemeente Zaltbommel heeft in de voorgaande jaren op projectbasis archeologisch onderzoek bij sloop en nieuwbouw mogelijk gemaakt. Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) d.d. 1-8-2007, wil de gemeente in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kom de archeologische waarden structureel gaan meenemen in het ruimtelijke planvormingsproces.

Hiertoe is opdracht verleend aan een extern bureau om een archeologische inventarisatie voor het gehele grondgebied van Zaltbommel uit te voeren en dat te vertalen naar een archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Het project, van inventarisatie tot beleidskaart, kent de volgende doelstellingen:

- het samenbrengen van alle beschikbare informatie over de ligging en de aard van bekende archeologische vindplaatsen, opgravingsterreinen, vondstlocaties en cultuurhistorische objecten;
- inventariseren en analyseren van bodemkundige, geologische en geomorfologische gegevens;
- het benoemen van de archeologische verwachting;

- het bepalen van de mate van de erosie van het bodemarchief ten gevolge van nieuwbouw- en saneringswerkzaamheden;
- het vertalen van deze informatie naar regels voor de inpassing van deze archeologische waarden of verwachtingen in nieuwe (ontwerp)bestemmingsplannen en daarbij advies geven over het opstellen van een gemeentelijke onderzoeksagenda en over de ontwikkeling van gemeentelijk selectiebeleid;
- het verbeteren van het beheer en de visualisering van de informatie door het vervaardigen van overzichtskaarten met een catalogus.

Het tekstgedeelte van het rapport geeft de inhoudelijke onderbouwing voor de kaartbeelden. De bijbehorende basisinformatie is afkomstig uit verschillende archieven en databestanden.

Zonder een gemeentebrede benadering van de archeologische problematiek is het gevaar immers groot dat de aandacht wordt versnipperd over individuele plangebieden, waardoor van een integrale afweging van archeologische belangen geen sprake kan zijn. Vanuit die optiek biedt een inventarisatie van het hele gemeentelijke grondgebied grote voordelen. Voor het eerst beschikt de gemeente namelijk over een samenhangend beeld van de omvang en kwaliteit van de nog aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.

Met de vaststelling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad hoeft er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gebieden met een lage verwachting worden pas vanaf één hectare vergunningsplichtig gesteld.

Bij toekomstige ontwikkelingen op plaatsen met een reeds bekende archeologische waarde (de zogenaamde AMK-terreinen) zal verstoring van de diepere ondergrond zoveel mogelijk moeten worden voorkomen of beperkt. Bij ingrepen vanaf 100 m² zullen deze waardevolle gebieden zelfs aan een (bureau)onderzoek en nadere afweging onderworpen moeten worden. Waar behoud in de bodem niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium inzichtelijk moeten worden gemaakt voor alle partijen die betrokken zijn bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

In voorliggend geval heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn elders in de toelichting samengevat opgenomen.

3.5.5. Externe veiligheid

De gemeente Zaltbommel wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid (EV). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel heeft een beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld op 19 september 2007.

In deze visie is ruimte gegeven aan de ontwikkelingen met een effect op de omgeving, maar alleen indien de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met de in de visie gestelde uitgangspunten.

3.5.6. Welstandsnota Zaltbommel

Op 5 juli 2004 heeft de gemeente Zaltbommel de welstandsnota vastgesteld. Met het welstandsbeleid wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit en de schoonheid en aantrekkelijkheid van de bebouwing behouden en waar nodig versterken. Een andere belangrijke reden voor het formuleren van welstandsbeleid is de wens van het gemeentebestuur om de welstandstoets meer open, controleerbaar en klantgericht te maken. Zonder welstandsbeleid is vooraf niet duidelijk waaraan getoetst wordt. In de welstandsnota worden voornamelijk criteria gegeven ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen, objecten en gebieden.

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Zaltbommel. Per deelgebied wordt een

gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria gegeven.

Objectgerichte criteria zijn gegeven ten aanzien van monumenten, T-boerderijen en dijkhuizen, bebouwing die veel voorkomt in het buitengebied. Objectgerichte welstandscriteria zijn genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. Een uitwerking van een object bestaat uit een objectbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria.

3.5.7. Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren

Op 18 september 2003 heeft de gemeenteraad besloten om particulieren de mogelijkheid te bieden om op eigen grond een woning te bouwen. De raad heeft ten behoeve van de incidentele woningbouw beleidsregels opgesteld. Om in aanmerking te kunnen komen voor incidentele particuliere woningbouw in Zaltbommel dient voldaan te worden aan de in deze beleidsregels gestelde voorwaarden.

Het initiatief past binnen de beleidsregels Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren.

Inmiddels is de bovenstaande notitie herzien in de, door de raad op 10 juni 2010 vastgestelde, nota "IPW-beleid 2010". Echter valt betreffend initiatief nog binnen de notitie 'incidentele woningbouw op verzoek van particulieren'.

3.6. Waterschap

3.6.1. Inleiding

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

3.6.2. Gemeentelijke watertaken

De Bommelerwaard maakt deel uit van het riviereengebied. Het gebied van de grote rivieren is internationaal economisch, ecologisch en landschappelijk van belang en is daarmee een belangrijk onderdeel van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het behoud van de veiligheid tegen overstromingen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit staan er centraal. Rijk, provincies en waterschappen kiezen voor behoud van de bestaande ruimte voor de rivier en waar nodig voor meer ruimte. In verstedelijkte gebieden kunnen versnelde afvoer van water en verminderde infiltratie leiden tot problemen als verdroging, vervuiling en wateroverlast. Door te bouwen op een geschikte plaats binnen het watersysteem kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Indien voorkomen niet mogelijk is, dienen negatieve gevolgen gecompenseerd te worden.

Het integraal waterbeheersplan Gelders Riviereengebied geeft een beleidsrichting aan hoe om te gaan met vijf kernthema's die betrekking hebben op het omgaan met water. De thema's zijn:

- Stedelijk water;
- Waterbodems;
- Waterkwaliteit;
- Landschap, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- Waterkwaliteit.

De gemeente wil water integreren in het dagelijks leefmilieu. Het is daarom noodzakelijk inzage te hebben in het watersysteem en de mogelijkheden voor integratie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het Waterplan Bommelerwaard (2007) vormt de leidraad voor de nadere inrichting van bouwlocaties, waarin onderwerpen als riolering, waterberging, afkoppelen, waterkwaliteit en -kwantiteit een plaats krijgen.

4. Randvoorwaarden / Beperkingen ten aanzien van uitvoerbaarheid

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

Zoals beargumenteerd in hoofdstuk 3 is het ten behoeve van de ontwikkeling als voorzien in dit bestemmingsplan niet noodzakelijk gebleken een inventariserend bureau- en veldonderzoek te verrichten naar aanwezige archeologische waardevolle resten.

Indien bij de werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen zal dit overeenkomstig artikel 47 van de Monumentenwet 1988 worden gemeld aan de burgemeester van Zaltbommel.

4.2. Bodemkwaliteit

Van 29 december 2008 tot 26 januari 2009 heeft het bodembeleid "een levend(ige) bodem in de gemeente Zaltbommel" ter inzage gelegen. Hierop zijn geen bedenkingen ingebracht. Op 16 juni 2009 is het bodembeleid definitief vastgesteld.

Dat geeft dat wat betreft de geldigheidsduur bodemonderzoeken geldt dat geen bodemonderzoek wordt verlangd, wanneer:

- een volledig onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 en NEN 5740 (zowel verdacht als onverdacht) en
- het onderzoek niet ouder is dan 2 jaar en uit historisch toets door de afdeling BVH is gebleken dat in de periode tussen het bodemonderzoek en het beoordelingstijdstip er geen vermoeden is dat bodemverontreiniging kan zijn ontstaan;
- het onderzoek tussen de 2 en 5 jaar oud is en uit een historisch onderzoek middels het invullen van het toetsformulier historische gegevens door de eigenaar en uit een historische toets door de afdeling BVH is gebleken dat in de periode tussen het bodemonderzoek en het beoordelingstijdstip geen vermoeden is dat bodemverontreiniging kan zijn ontstaan;
- het onderzoek tussen de 5 en 10 jaar oud is en uit een historisch onderzoek door een daartoe deskundig adviesbureau en een toets daarvan door de afdeling BVH is gebleken dat in de periode tussen het bodemonderzoek en het beoordelingstijdstip geen vermoeden is dat bodemverontreiniging kan zijn ontstaan en uit een actualisatie onderzoek van de bovengrond conform NEN 5740 voor onverdachte locaties is gebleken dat geen bodemverontreiniging aanwezig is.

Indien blijkt dat de locatie historisch verdacht is, dient altijd gericht aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de verdachte parameters. Voor onderzoeken ouder dan 10 jaar dient een volledig nieuw bodemonderzoek conform NEN 5725, NEN 5740 en indien het (voor)onderzoek daartoe aanleiding geeft een onderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 te worden uitgevoerd.

In opdracht van SelektHuis Bouw B.V. heeft Envita Almelo B.V. in mei - juni 2010 in collegiale samenwerking met Hoogveld Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Maasdijk 42 (Molenpad) in Nederhemert (rapportnummer: JHA/VN-30413, projectnummer 30413 en gedateerd 15 juni 2010).

Aanleiding voor het onderzoek is de door de eigenaar voorgenomen nieuwbouw van een woonhuis op de locatie.

In het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening waarin de verplichting tot een bodemonderzoek is opgelegd, is het doel van het verkennend bodemonderzoek het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit.

Wettelijk kader

Het onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende wettelijke normen en protocollen en voldoet aan de Kwalibo-wetgeving.

Strategie

De locatie is onderzocht conform de strategie voor een "niet verdachte locatie" (ONV). Deze strategie is sober en doelmatig en geeft qua opzet en intensiteit een representatief inzicht in de bodemkwaliteit, mede omdat op basis van de resultaten van het vooronderzoek slechts licht verhoogde gehalten/concentraties worden verwacht die geen aanleiding vormen voor vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

Resultaten

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het bodemonderzoek samengevat weergegeven.

Tabel 11: Samenvatting resultaten bodemonderzoek

Visuele waarnemingen	Overschrijding van de		
	Achtergrondwaarde / streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
bovengrond (0 – 0,5 m-mv)			
geen bijzonderheden	cadmium, lood, zink	-	-
ondergrond (0,5 - 1,0 m –mv)			
geen bijzonderheden	-	-	-
grondwater (0,8 - 2,2 m –mv)			
geen bijzonderheden	barium	-	-

- = geen parameters in gehalten boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, lood en zink;
- in de ondergrond geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er uit oogpunt van de aangetoonde bodemkwaliteit geen belemmering voor de geplande bouwactiviteiten.

Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar de betreffende rapportage (externe bijlage).

4.3.Externe veiligheid

Onderzocht is of de nu voorziene ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de algemene uitgangspunten en generieke beleidsuitspraken zoals opgenomen in de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente Zaltbommel, zoals deze is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 september 2007.

Overstromingsgebied

De nieuwbouwlocatie ligt binnen het overstromingsgebied van de Maas en Waal. Een groot deel van de Betuwe is aangewezen als overstromingsgebied. Hiervoor is door Waterschap Rivierenland een calamiteitsstelsel opgesteld.

Overig

Er zijn geen overige risicobronnen in een straal van 200 meter vanaf de planlocatie.

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke niet in strijd is met de EV visie van de gemeente Zaltbommel.

4.4. Natuur en ecologie

4.4.1. Algemeen

Binnen de natuurbescherming in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen bescherming van gebieden en van soorten. Hieronder wordt eerst ingegaan op de gebiedsbescherming en vervolgens op de soortenbescherming.

4.4.2. Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 en/of via bestemmingsplannen van de gemeenten. De Natuurbeschermingswet bepaald wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Vogelrichtlijn- (1979) en Habitatrichtlijngebieden (1992) worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2007 begonnen en wordt naar verwachting in 2010 afgerond.

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS bestaat onder andere uit Natura 2000-gebieden. De EHS is een plan in uitvoering en moet in 2018 klaar zijn.



Uitsnede ecologische hoofdstructuur. Bron: provincie Gelderland

Op veel plaatsen in het binnendijkse buitengebied van de gemeente Zaltbommel zijn bijzondere natuurwaarden te vinden. In de loop van de tijd en door toedoen van de mens is een zeer gevarieerd en ecologisch rijk cultuurlandschap ontstaan met onder meer botanisch rijke graslanden, vochtige weidevogelgebieden, bloemrijke bermen en dijktafsluitingen, hoogstamboomgaarden, grienden en moerasbosjes.

Binnen het binnendijkse buitengebied van de gemeente Zaltbommel ligt één beschermd gebied uit de Natuurbeschermingswet, namelijk het in het westen gelegen gebied de Boezem van Brakel, welke is aangemeld als Habitatrichtlijngebied. Het is een binnen- en buitendijks gelegen gebied met stroomdalgraslanden, schrale graslanden, voedselrijke wateren en wilgenbossen. Deze wilgenbossen hebben na verloop van tijd steeds meer het karakter van stroomdalbossen gekregen. Het gebied is vooral van belang voor de grote modderkruiper (tabel 3). Andere voorkomende soorten zijn bittervoorn (tabel 3), kleine modderkruiper (tabel 2), rivierdonderpad (tabel 2), kamsalamander (tabel 3). Het gebied is tevens rijk aan vogelsoorten. Ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maken, mogen dit gebied niet negatief beïnvloeden.

Tot de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur behoren de Nieuwendijk, Meidijk, Capreton en Drielsche Wetering. De Meidijkse wielen zijn aangewezen als ecologische verbingszone. Dit zijn waardevolle structuren die nog duidelijk herkenbaar zijn in het landschap. De Drielsche Wetering, de grienden, de restanten van hakhoutbosjes en de eendenkooien rond de Capreton zijn tevens onderdeel van een Ecologische Verbingszone (EVZ).

Er bevinden zich geen Vogelrichtlijngebieden in de gemeente.

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied (beschermd vanuit de Natuurbeschermingswet). Wel ligt het gebied in de nabijheid van een EHS-gebied: de Afgedamde Maas.

4.4.3. Soortenbescherming

Sedert 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Deze wet regelt de bescherming van een groot aantal planten- en diersoorten. Voor handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen betreffende planten op hun groeiplaats of dieren in hun natuurlijke leefomgeving moet ontheffing worden aangevraagd. Daarnaast geldt de zogenaamde zorgplicht. Een ieder (van de projectontwikkelaar tot aan de uitvoerder) dient zo te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan geen of zo min mogelijk hinder ondervinden.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-beginsel: beschermen staat voorop, ingrijpen is een uitzondering. Indien door een ruimtelijke ingreep aantasting van (het leefgebied van) beschermde dieren en/ of plantsoorten plaats vindt, is voor uitvoering van de plannen ontheffing vereist ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet.

Gezien de aard van het initiatief dient met name bepaald te worden, of zich in de directe nabijheid van de op te richten bebouwing natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden.

Het natuurloket bevat voor geheel Nederland per kilometerhok gegevens over waargenomen natuurwaarden / soortgroepen en de volledigheid van het natuurwaarden onderzoek binnen dit kilometerhok. Op basis van deze gegevens is geen verder onderscheid te maken naar de exacte locatie van de waargenomen soorten binnen het kilometerhok. Met deze gegevens kan dan ook slechts een eerste indicatie worden aangegeven van mogelijk aanwezige natuurwaarden. (zie navolgende afbeelding en tabellen).

Onderhavig perceel is gelegen in kilometerhok 139-419 waar het slechts een gering deel van uitmaakt. Uit de basisgegevens van het kilometerhok blijkt dat de omgeving van de bouwlocatie het plangebied matig tot slecht of zelfs niet is onderzocht op aanwezige natuurwaarden, met uitzondering

van het onderzoek naar vaatplanten, watervogels die als goed onderzocht zijn aangemerkt en (zie de tabel).

Op dit moment zijn er geen gegevens voorhanden die duiden op het voorkomen van kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan vermeld, alsook rode lijstsoorten) binnen het plangebied.

Daarnaast is te verwachten dat in het gebied enkele beschermde algemene soorten voorkomen. Aangezien het een kleinschalige ontwikkeling betreft (realisering van slechts één woning) en het plangebied een geringe omvang kent zullen deze geen belemmering vormen.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient er rekening gehouden te worden met broedende vogels



Rapportage voor kilometerhok X:139 / Y:419								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	3				4	goed	-	1991-2007
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren				1		matig	51-100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels			49			goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

4.5. Geluid

4.5.1. Algemeen

Geluidhinder kan worden veroorzaakt door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven aan wat als ten hoogste acceptabele geluidbelasting wordt gezien bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidbelasting is een onderscheid gemaakt tussen bestaande situatie en nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

4.5.2. Wegverkeer

De wegen in het plangebied zijn 30-km/u wegen. Voor deze wegen hoeft ingevolge de Wet geluidhinder geen geluidsonderzoek te worden uitgevoerd. Derhalve is een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

4.6. Geur (agrarisch)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen.

4.7. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet Milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (ook wel 'Wet luchtkwaliteit'). De luchtkwaliteitsregelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate" op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt onder meer de volgende veranderingen met zich mee:

- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit bij normoverschrijding is toegestaan, mits dit niet in betekenende mate is. Nadat per 1 augustus 2009 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden is deze grens verschoven naar 3% ten opzichte van de grenswaarde van NO₂ en fijn stof.
Bij Ministeriele Regeling zijn categorieën (woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen) aangewezen die binnen een bepaalde omvang per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden.
Overheden hebben projecten die wel in betekenende mate leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit en tot (dreigende) overschrijding van de grenswaarden leiden kunnen aanmelden bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Een hele set compenserende maatregelen moet er zorg voor dragen dat alsnog aan gestelde luchtkwaliteitseisen kan worden voldaan en projecten doorgang kunnen vinden.

De voorwaarden waaronder een project al dan niet doorgang kan vinden zijn opgenomen in art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het onderhavige plan schept mogelijkheden voor de bouw van 1 woning en heeft één ontsluitingspunt. Het valt derhalve ruimschoots binnen de grens waar sprake is van het "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Daaruit kan geconcludeerd worden dat er wat betreft voldaan wordt aan het aspect luchtkwaliteit.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

Voor wat betreft de milieuzonering is van belang: Maasdijk 36a (akkerbouwbedrijf). Voor Maasdijk 36a geldt dat het bedrijf onder de werkingssfeer van het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer valt. Op grond van dit Besluit dient er een afstand van 50 meter te worden aangehouden, gemeten vanaf de perceelsgrens tot aan de nieuw te bouwen woning, (het 'gevoelige' object). De juridische perceelsgrens van Maasdijk 36a loopt vanaf de straatzijde tot 200 meter naar achteren door. Als feitelijke "perceelsgrens" voor wat betreft de noordzijde van de inrichting wordt de kas aangehouden. Deze reikt tot circa 60 meter naar achteren. Het perceelsgedeelte van 60 tot 200 meter uit de weg is volledig onbebouwd en kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten. De nieuw te bouwen woning wordt op iets meer dan 50 meter afstand tot de kas gebouwd. De milieuzonering die volgt uit het Besluit akkerbouwbedrijven Milieubeheer staat de beoogde woningbouw dan ook niet in de weg.

4.9. Water

De totale hoeveelheid verhard oppervlak (bebouwd en verhard) in de nieuwe situatie bedraagt minder dan 500 m². Op basis van het beleid van het Waterschap Rivierenland is geen compensatieplicht van toepassing.

Overigens ligt het plangebied in de nabijheid van een waterkering maar niet in de beschermingszone daarvan en bovendien hoeven er geen watergangen van het waterschap gedempt te worden.

4.10. Verkeer

4.10.1. Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen geldt op basis van de ASVV van het CROW (landelijke standaardnormen) dat er minimaal twee parkeerplaatsen per woning moeten worden gerealiseerd. De gemeente Zaltbommel heeft aangegeven dat de twee parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op het perceel.

4.10.2. Ontsluiting

Het perceel kan rechtstreeks worden ontsloten door het Molenpad. Vanuit verkeerskundig oogpunt (veiligheid) bestaan geen bijzondere aandachtspunten. Wel dient te zijner tijd een omgevingsvergunning voor het maken van een uitweg te worden aangevraagd.

4.11. Overige aspecten

4.11.1. Molenbiotoop

Op 130 meter afstand van de bouwlocatie bevindt zich de molen Gebr. Remmerde aan de Maasdijk 1. Het betreft hier een 6-kante grondzeiler uit het begin van de 18^e eeuw, zie onderstaande foto.



In 1973 werd het begrip “molenbiotoop” geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig en als monument.

Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Molenaars vrezen dit 'hollen en stilstaan' verschijnsel.

Begin jaren negentig werd de omgeving van elke molen op grond van biotooptechnische criteria geïnventariseerd door de Vereniging tot behoud van molens in Nederland “De Hollandsche Molen”

Met behulp van een cijfersysteem is de molenomgeving als volgt geclassificeerd:

4 = aanvaardbaar: - hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen (over 90°); jammer van dat bosje zo dicht bij de molen, of die rij huizen op 100 meter;

De Hollandsche molen heeft al in 1946 praktijknormen voor de molenbiotoop vastgesteld in de zogenaamde 1: 100 regel. Deze regel houdt in dat elke 100 meter verder van de molen een obstakel 1 meter hoger mag zijn. De eerste 100 meter moet wel vrij blijven.

Omdat de 1:100 regel in de bebouwde omgeving niet langer toepasbaar bleek, zijn door De Hollandsche Molen in 1982 nieuwe normen ontwikkeld. Deze zijn door de werkgroep Molenbiotoop vastgelegd in het rapport “De inrichting van de omgeving van molens”. Daarin staat aangegeven op welke manier met de molen rekening kan worden gehouden.

Volgens een formule is te berekenen hoe de obstakelhoogte zich verhoudt tot de afstand van de molen. Anders gezegd, hoe hoog een bepaald obstakel mag zijn op een bepaalde afstand van een molen zonder teveel windbelemmering te veroorzaken.

De biotoopformule is als volgt:

$$H_x = X/n + c \times z$$

Waarin:

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + evt. stellinghoogte)

Wanneer de omgeving van de beschouwde molen voldoet aan de eisen uit de formule is er sprake van een toelaatbare situatie.

Uit de berekening blijkt dat de toegelaten hoogte van bebouwing maximaal 5.9m bedraagt. De geprojecteerde woning heeft een hoogte van 8.7m.

Gelet op het feit dat de windvang al gehinderd wordt door bebouwing en bomen tussen de planlocatie en de molen kan gesteld worden dat de geprojecteerde bebouwing geen verdere nadelige invloed heeft op de windvang.



Bebouwing tegenover de molen

4.11.2. Leidingen

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen leidingen die belemmerend kunnen werken op de planontwikkeling.

5. Het Juridisch plan

5.1. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. In de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1; Begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2; bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3; bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen; deze bepalingen gelden voor het hele plan;

Hoofdstuk 4; bevat de overgangsbepaling en de slotregel, waarin de naam van het plan vermeld is.

5.2. Bebouwing algemeen

Voor woningen is op de kaart en in de regels onderscheid gemaakt in het bouwvlak (hoofdmassa) en het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' (bijmassa). Deze zonering en de hieraan gekoppelde regeling biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

Op de kaart is aangeduid dat binnen het bouwvlak een vrijstaande woning is toegestaan. De maximale goot- en bebouwingshoogte zijn aangegeven op de verbeelding.

5.3. Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Wonen

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de verzamelnaam "bijmassa". De regeling gaat uit van een hoofdmassa binnen het bouwvlak; de bijmassa mag worden gebouwd binnen de aanduiding 'bijgebouwen', waar ook de vrijstaande bijmassa mag worden gebouwd.

In de tuin (de gronden buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen') wordt bijmassa niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake. Wel kan bijmassa in beperkte omvang via een omgevingsvergunning worden toegestaan. De woning heeft voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Binnen de aanduiding bijgebouwen mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m².

De maximaal toegestane bouwhoogte van bijmassa is gelet op de molenbiotoop aangepast ten opzichte van de standaardregeling in de gemeente Zaltbommel. De bouwhoogte van aangebouwde bijmassa mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte van vrijstaande bijmassa mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit zijn in de eerste plaats de zogenaamde aan huis verbonden beroepen (zie begripsbepaling).

Ten tweede is er de mogelijkheid dat het bevoegd gezag (in de meeste gevallen burgemeester en wethouders) een omgevingsvergunning verleent voor het gebruik van de woning voor aan huis verbonden bedrijvigheid, met dezelfde maximale oppervlakte en onder strengere voorwaarden.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop

De molenbiotoop is op de verbeelding opgenomen door middel van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop'.

Aan de gebiedsaanduiding zijn geen bouwregels gekoppeld, aangezien deze in de bestemming 'wonen' zijn verwerkt. Voor bepaalde werken en werkzaamheden welke de werking van de molen kunnen schaden, zoals het planten van bomen en andere hoogopgroeiende beplanting, is een omgevingsvergunning nodig.

6. Uitvoerbaarheid,

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten ten behoeve van de realisering van dit plan komen volledig voor rekening van de aanvrager.

Aan de verwezenlijking van het project zijn voor de gemeente Zaltbommel geen kosten verbonden.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg

In het kader van het vooroverleg merkt het waterschap op dat het plan nabij een waterkering ligt maar niet in de beschermingszone hiervan is gelegen en dat er geen watergangen van het waterschap gedempt hoeven te worden.

Met overige instanties heeft geen vooroverleg plaatsgevonden omdat het een kleinschalige ontwikkeling betreft gelegen binnen de verstedelijkingscontour.

6.2.2. Inspraak

Voor het betreffende plan heeft geen inspraak plaatsgevonden aangezien het een kleinschalige ontwikkeling betreft.