



GEMEENTE ZALTBOMMEL

**Bestemmingsplan Nederhemert, De
Ormeling 2011**

Toelichting

1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied.....	3
1.3. Geldende bestemmingsplannen	5
2. BELEIDSKADERS.....	7
2.1. Nationaal beleid	7
2.2. Provinciaal beleid.....	7
2.3. Gemeentelijk beleid	10
3. PLANBESCHRIJVING.....	13
3.1. Achtergrond.....	13
3.2. Stedenbouwkundige hoofdopzet	14
3.3. Programma	16
3.4. Parkeren.....	18
3.5. Beeldkwaliteit	19
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1. Bodem.....	23
4.2. Wegverkeerslawaaï.....	23
4.3. Industrielawaai	24
4.4. Luchtkwaliteit.....	30
4.5. Milieuzonering	31
4.6. Geur	33
4.7. Externe veiligheid.....	34
4.8. Archeologie	36
4.9. Ecologie	38
4.10. Explosieven.....	42
5. WATERHUISHOUDING.....	45
5.1. Beleidskader	45
5.2. Plangebied	46
6. JURIDISCHE TOELICHTING	49
6.1. Doelstellingen en planopzet.....	49
6.2. Functies algemeen.....	49
6.3. Bebouwing algemeen	49
6.4. Toelichting afzonderlijke bestemmingen.....	50

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
8.1. Overleg.....	59
8.2. Inspraak	59
8.3. Zienswijzen	59



Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkel)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel het bestemmingsplan 'Nederhemert, de Ormeling' vastgesteld en op 12 september 2009 is dit plan onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is de uitbreiding van bedrijventerrein De Ormeling mogelijk gemaakt in aansluiting op het reeds bestaande deel van het bedrijventerrein en wordt de 'kern' afgerond met een bosstrook. Tevens is ten zuiden van het bedrijventerrein de bouw van circa 50 woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast is aanvullend door middel van 2 wijzigingsbevoegdheden de bouw van nog circa 20 woningen mogelijk.

Daarnaast is de gemeente ook verder gegaan met de planvorming voor de wijzigingsbevoegdheid zoals deze voor het zuidelijk deel van het gebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Nederhemert, De Ormeling'. In deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat maximaal 13 grondgebonden woningen en 8 appartementen mogelijk zijn in dit gebied in combinatie met 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan detailhandel. In de meest recente plannen wordt echter uitgegaan van 20 appartementen in combinatie met 17 grondgebonden woningen (exclusief de bestaande woning Molenstraat 22) en 1.400 m² bvo aan detailhandel.

Daarnaast zijn mede naar aanleiding van actuele initiatieven en afspraken op ondergeschikte onderdelen enkele kleine wijzigingen nodig ten opzichte van het bestemmingsplan 'Nederhemert, De Ormeling'.

De gemeente wil alle voornoemde ontwikkelingen graag meenemen in een nieuw integraal bestemmingsplan voor het bedrijventerrein en het woongebied van de Ormeling. Daarom wordt het vigerende bestemmingsplan herzien.

1.2. Ligging plangebied

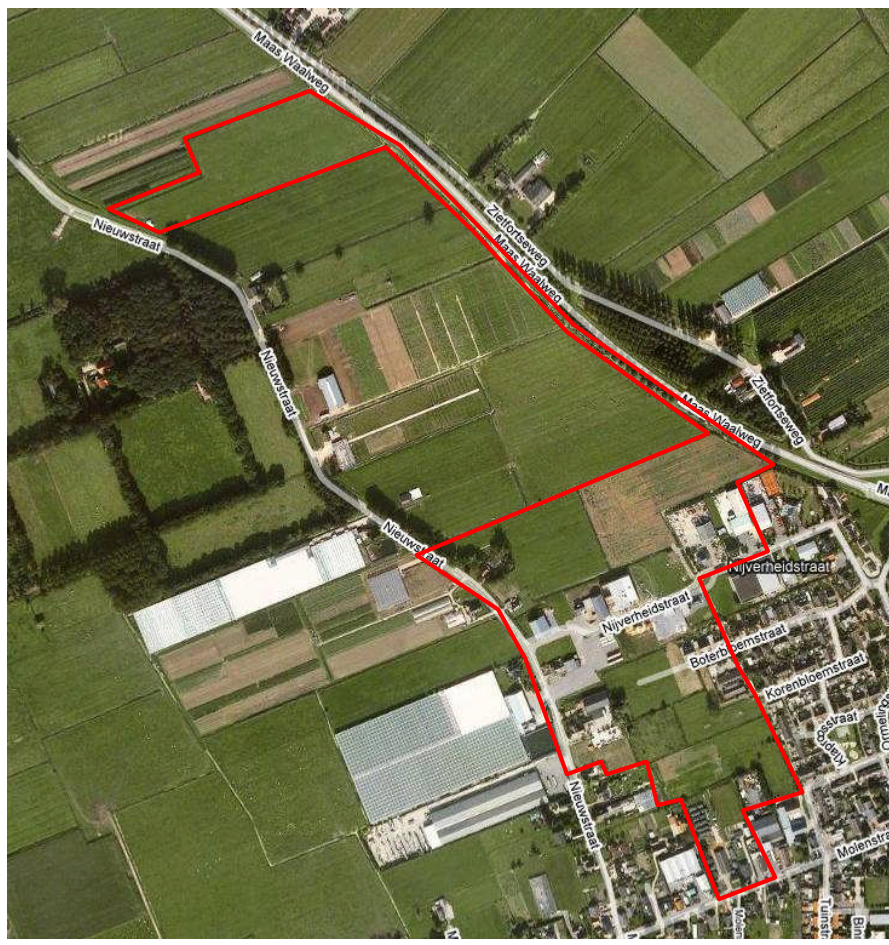
Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Nederhemert (gemeente Zaltbommel) en sluit aan op de uitbreidingswijk "De Ormeling". Het plangebied loopt door tot aan de Nieuwstraat.

Het plangebied is als volgt begrensd:

- Noordzijde: de watergang ten noorden van een bosstrook parallel aan de Nijverheidstraat. Tevens bevindt zich aan de noordzijde een deel van de waterberging en een evenemententerrein. Dit gedeelte van het plangebied staat middels een watergang in verbinding met de noordoostelijke waterberging;
- Oostzijde: Vanaf de waterberging aan de noordoostzijde van het plangebied loopt de begrenzing van het plan tussen de bedrijfspercelen Nijverheidstraat 8 en 10 in zuidelijke richting tot aan

de Nijverheidstraat. Vervolgens loopt de begrenzing in westelijke richting door tot aan de watergang die in noord-zuid richting door het plangebied loopt. Vanaf hier loopt de begrenzing in zuidelijke richting langs de woonbebouwing van de Ormeling tot op de hoek van de Ormelingstraat ter hoogte van het rijtje woningen 1a t/m 5 en ten noorden van de detailhandelsvestiging aan de Molenstraat;

- Zuidzijde: Aan de achterzijde van de percelen aan de Molenstraat 16 t/m 20 in westelijke richting en vervolgens tussen de nr's 20 en 20a in zuidelijke richting tot aan de Molenstraat. Vanaf hier loopt de begrenzing een klein gedeelte langs de Molenstraat in westelijke richting tot voorbij nr. 22; alvorens weer in noordelijke richting af te buigen;
- Westzijde: Vanaf de Molenstraat loopt de begrenzing tussen de nr's 22 en 24 in noordelijke richting tot aan de achterzijde van het perceel Molenstraat 32 alwaar de begrenzing de watergang volgt aan de achterzijde van de percelen Nieuwstraat 6 en 8. Vanaf hier loopt de begrenzing in westelijke richting, om Nieuwstraat 10 (exclusief) heen tot aan de watergang aan de westzijde van de Nieuwstraat. Vervolgens loopt de begrenzing langs deze watergang door tot aan de noordwestzijde van het plangebied waar de geprojecteerde bosstrook begint.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)
Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor alle gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Nederhemert, De Ormeling'. Ten behoeve van een detailhandelsvestiging aan de Molenstraat kent de plangrens van het onderhavige plan een geringe uitbreiding ten opzicht van de begrenzing van het vigerende plan 'Nederhemert, De Ormeling'.

De voorgenomen invulling van het gebied aan de zuidzijde van het plangebied voldoet niet aan de voorwaarden zoals opgenomen in wijzigingsbevoegdheid 2. In de huidige plannen wordt voorzien in de realisatie van meer woningen en meer m² bvo ten behoeve van detailhandel. Er kan daarom geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend plan.

In andere delen van plangebied hebben actuele bouwplannen en gewijzigde inzichten aanleiding gegeven het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen.

Om de nieuwe initiatieven en ontwikkelingen mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan 'Nederhemert, De Ormeling' herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het deel van het plangebied waarvoor wijzigingsbevoegdheid 2 was opgenomen, wordt nu direct bestemd volgens de plannen voor de nieuwe invulling.

2. BELEIDSKADERS

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 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. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als Structuurvisie in het kader van de Wro.

2.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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. Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wro.

De provincie beschrijft in de Structuurvisie 2005 ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar structuurvisie de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De

structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol.

De kern Nederhemert is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het 'multifunctioneel gebied' met de nadere aanduiding 'waardevol landschap'. Het betreft het waardevolle landschap 'Kom-oeverwal ensemble Bommelerwaard (nr. 16)'. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De “ensemble”-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het waardevolle landschap 'Kom-oeverwal ensemble Bommelerwaard' ligt niet binnen een nationaal landschap. Het landschap ter hoogte van het plangebied betreft een kleinschalige oeverwal met afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met de open kommen.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 2 maart 2011 in werking getreden.

De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen.

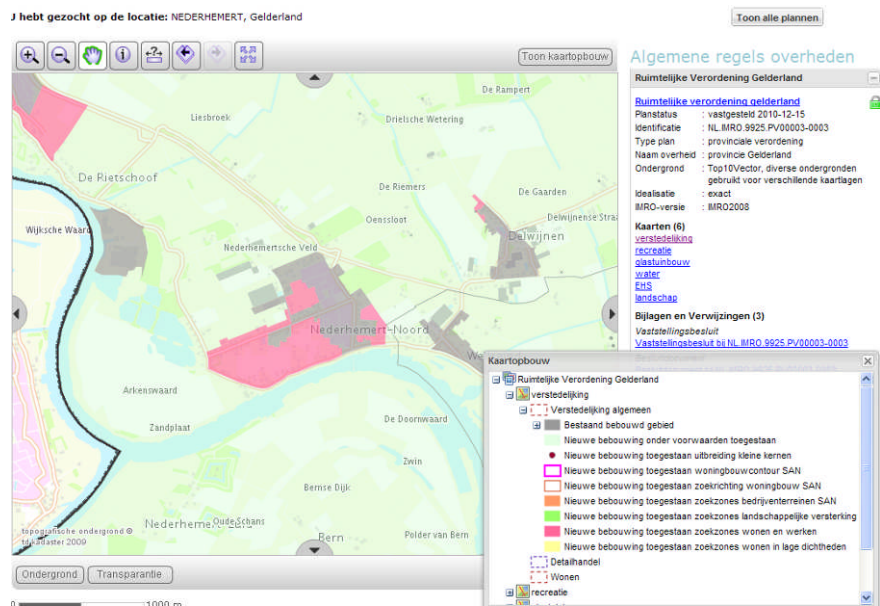
De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied,
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8,

- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt.

Op onderstaande uitsnede van de kaart 'Verstedelijking' behorende bij de RVG is te zien dat het plangebied deels behoort tot het 'bestaand bebouwd gebied' (grijze arcering) en deels behoort tot een zoekzone wonen en werken (roze arcering).



Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3 over 'Wonen'. In dit artikel is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen. Op dit moment is het KWP3 van toepassing.

De woningbouwprogramma van de onderhavige locatie voldoet aan het KWP 3 voor wat betreft de uitgangspunten, die aan de gemeente Zaltbommel zijn gesteld. Derhalve is geen sprake van strijdigheid met de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Verder past het programma binnen het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 Kleine Kernen van de gemeente Zaltbommel.

Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties' vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het bedrijventerreinenbeleid uit het streekplan Gelderland 2005 en de regionale visie.

De structuurvisie bevat een aanpassing van het beleid van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland en is een antwoord op nieuwe ontwikkelingen, te weten:

- toekomstprognoses wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk zal afnemen. Op termijn (vanaf 2025) treedt zelfs krimp op;
- maatschappelijk is er weerstand tegen de verrommeling van het landschap ontstaan. Dit vertaalt zich in een vraag naar meer regie van de provincie op het (her)ontwikkelen van de juiste kwaliteit bedrijventerrein op de juiste plek.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is, dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar een overschot aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Bij bestaande en nieuwe locaties wordt een intensivering van het grondgebruik bewerkstelligd. Dit draagt bij aan een waardecreatie op het terrein, die het ook voor bedrijven interessant maakt om te investeren in de kwaliteit van het terrein. In onderhavig geval is sprake van een bestaand bedrijventerrein. Hiermee is het plan passend binnen het provinciale beleidskader.

2.3. Gemeentelijk beleid

Visie wonen en werken

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.

Het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe woningen en de detailhandel zijn geprojecteerd is gelegen binnen de contouren van de Visie Wonen en Werken. Dit betekent dat deze nieuwe ontwikkeling overeenkomt met de uitgangspunten van de Visie Wonen en Werken.

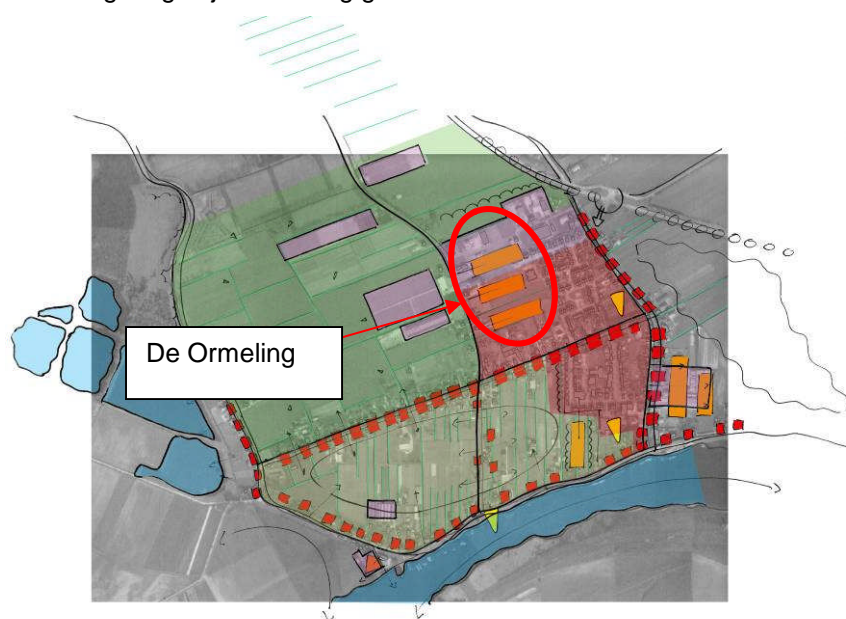
Voor het overige ruimtebeslag is sprake van een reeds bestaande situatie, die al is vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen.

Hiermee is het voornemen passend binnen het gemeentelijke beleidskader.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Achtergrond

Voor de kern Nederhemert is geruime tijd gestudeerd op het realiseren van de inbreidingslocatie 'De Ormeling'. Het gebied, grenzend aan de Bloemenbuurt in het oosten bestaat momenteel voornamelijk uit agrarische gronden en een trapveld. Ook zijn hier enkele bedrijfspercelen gelegen die in het plangebied worden opgenomen. Ten noorden van de Nijverheidsweg wordt een nieuw stuk bedrijventerrein ontwikkeld dat ook tot het plangebied behoort. Aan de westzijde wordt dit open gebied omkaderd door de Nieuwstraat, onderdeel van een historische route die tegenwoordig de Maasdijk verbindt met de Maas-Waalweg. De Molenstraat in het zuiden vormt de ruggengraat van de kern. Als één van de oudste wegen is aan deze weg een groot aantal functies gesitueerd, waaronder een aantal agrarische bedrijven. Met name de aanwezigheid van deze - maar ook andere functies - hebben de ontwikkeling van De Ormeling lange tijd in de weg gezeten.

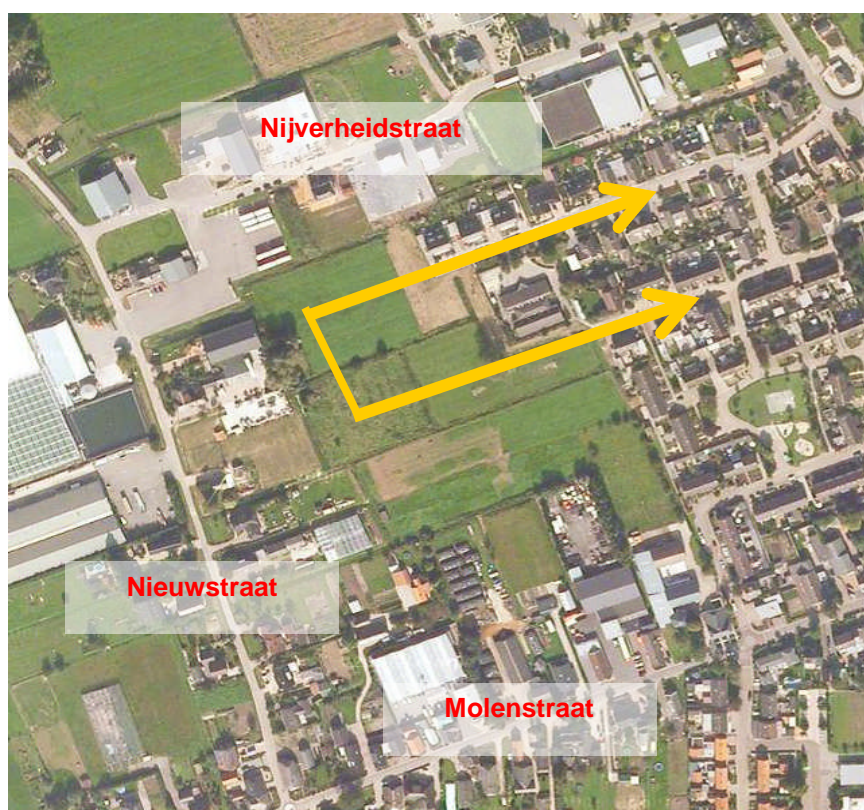


Door geluidsreducerende en -afschermende maatregelen te nemen bij de bestaande bedrijven in het noorden van het plangebied, behoort woningbouw in de Ormeling tot de mogelijkheden en kunnen de bedrijven tegelijkertijd hun activiteiten voortzetten: een win-win situatie. Belangrijke elementen in de plannen zijn de geluidwerende voorzieningen voor het transportbedrijf en het aannemersbedrijf (hoek Nijverheidstraat/ Nieuwstraat) en de situering van het trapveld. Door middel van een oplossingsgerichte benadering is het mogelijk gebleken een woningbouwproject te ontwerpen dat recht doet aan de aanwezige structuren in het gebied, zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige functies in het gebied.

3.2. Stedenbouwkundige hoofdopzet

De onderliggende structuren in Nederhemert zijn momenteel nog duidelijk af te lezen. Zo kan tevens het belang van de Nieuwstraat en de Molenstraat voor de kern op waarde worden geschat. De landschappelijke structuren die deze wegen volgen zijn met name in het gebied ten zuiden van de Molenstraat en ten westen van de Nieuwstraat nog terug te vinden. Het aanhaken bij deze structuren is het belangrijkste uitgangspunt geweest voor de stedenbouwkundige opzet.

De richting wordt niet enkel door de infrastructuur bepaald; juist de samenhang van de geplande aangrenzende bebouwing versterkt deze richting. Secundaire dwarsverbanden smeden het totaal tenslotte tot een geheel.



Ten noorden van de Nijverheidstraat vindt uitbreiding van het bedrijventerrein plaats. De bestaande percelen worden vergroot en er wordt een nieuw bedrijfsperceel gecreëerd langs de Nieuwstraat ter hoogte van nr. 18. Middels een wijzigingsbevoegdheid ('wro-zone-wijzigingsgebied') wordt ook de oprichting van twee bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

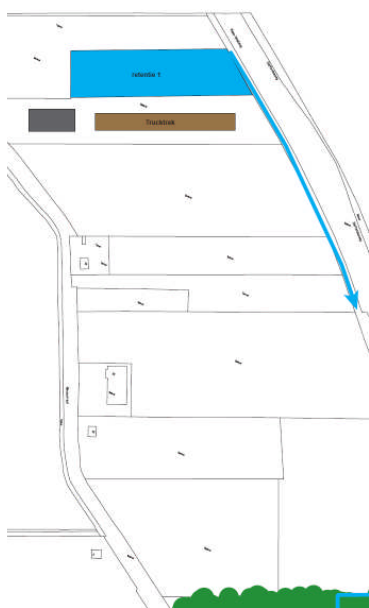
Eén perceel op het bedrijventerrein wordt voornamelijk niet meegenomen in de ontwikkeling van het bedrijventerrein, aangezien de grondeigenaar

vanuit het huidige gebruik geen behoefte heeft om mee te doen aan de ontwikkeling.

De noodzakelijke geluidwerende voorzieningen voor het transportbedrijf in de vorm van afschermdende bedrijfsbebouwing en het bouwbedrijf in de vorm van geluidschermen worden geïntegreerd in het plan. Afgekeerd van de bedrijfsloods van het transportbedrijf wordt woningbouw gerealiseerd dat zich qua hoogte en uitstraling voegt naar de bebouwing aan de noordzijde van de Boterbloemstraat. Het middengebied heeft een gesloten karakter en is als pilot-project voor collectief particulier opdrachtgeverschap in ontwikkeling. Belangrijke aandacht zal worden besteed aan de vormgeving van het geluidscherm aan de uiterste westzijde van het plan. Deze is noodzakelijk om eventuele geluidhinder van het aanwezige bouwbedrijf aan de Nieuwstraat op te vangen.

Ten zuiden van de geprojecteerde woningen in het verlengde van de Korenbloemstraat wordt een verbinding aangelegd tussen de Molenstraat en het verlengde van de Korenbloemstraat. Op deze wijze ontstaat de mogelijkheid om nieuwe woningen op te richten aan weerszijden van deze weg. In het gebied erachter is ruimte voor de bouw van een winkelruimte met daarboven appartementen. Ten noorden van dit appartementencomplex is ruimte voor een trapveld.

Ten behoeve van de benodigde waterberging zal aan de noordzijde van het plangebied een groen-blaauwe zone gerealiseerd worden met waterberging aan de noordoostzijde. Deze zone zal de definitieve noordgrens van Nederhemert vormen. Tevens wordt er een retentievoorziening aangelegd op enige afstand ten noorden van de nieuwe bedrijfskavels. Deze retentievoorziening staat middels een watergang in verbinding met de waterberging aan de noordoostzijde van het plangebied. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland



Bij deze retentievoorziening aan de noordzijde (zie naastgelegen afbeelding) is tevens een evenemententerrein gelegen voor de TruckTrek. Deze jaarlijks terugkerende festiviteit, waarbij door speciaal geprepareerde vrachtwagens een sleepwagen naar het einde van de baan wordt getrokken, wordt momenteel gehouden ter plaatse van de Nijverheidstraat. Onderhavig plan biedt de mogelijkheid om een nieuwe, betere locatie te bieden. Daarnaast is het ook mogelijk het evenemententerrein in de winter te gebruiken als ijsbaan.

Ter hoogte van de retentievoorziening langs de Nieuwstraat is sprake van ruimte voor activiteiten waarbij een grotere afstand kan worden aangehouden tot gevoelige objecten als woningen.

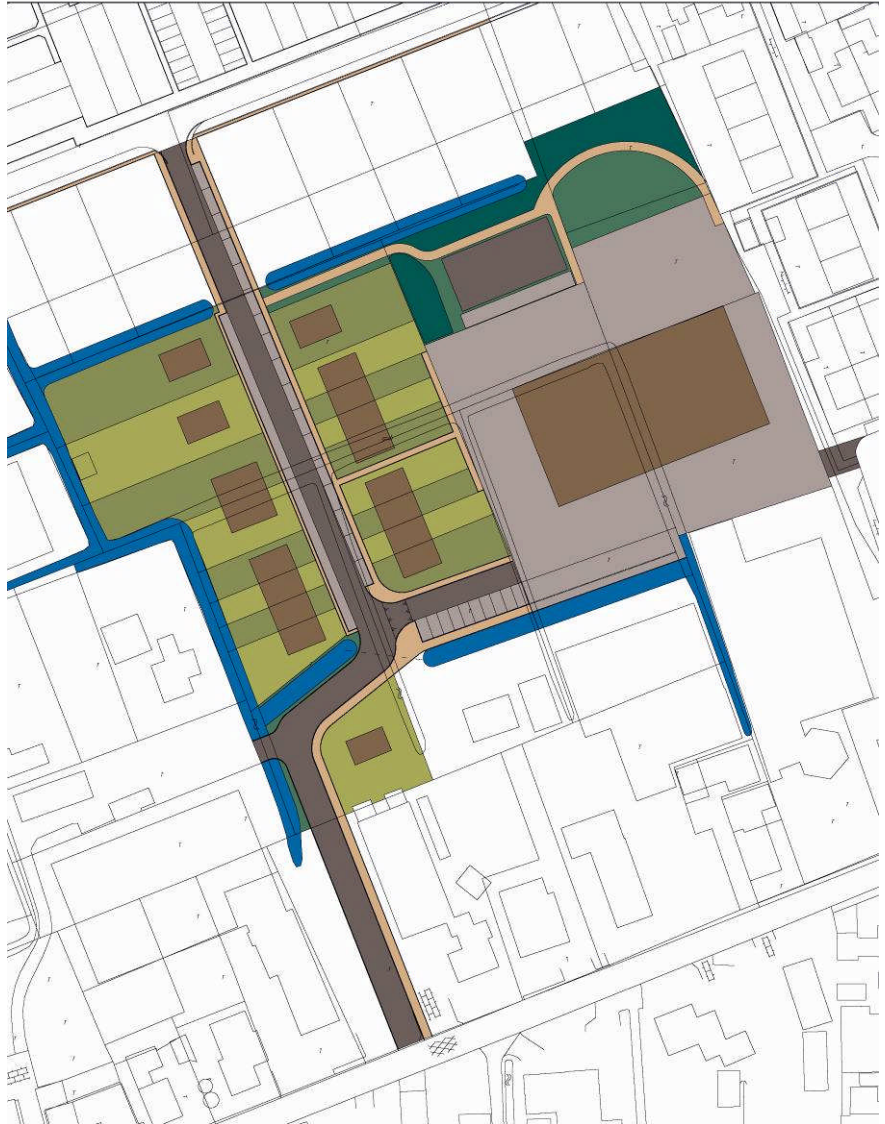
De overgang van de kern naar het aangrenzende open landschap wordt zodoende gevormd door een brede sloot met voldoende waterbergende capaciteit voor zowel de ontwikkeling van De Ormeling, als de uitbreiding van het bedrijventerrein. Behalve een brede watergang zal tevens een bosstrook onderdeel van deze zone uit maken. Door middel van het aanleggen van een bosstrook met voldoende ondergroei worden de bestaande onaantrekkelijke achterkanten afgeschermd van het buitengebied en wordt het aanzicht vanaf de Maas-Waalweg aanzienlijk verbeterd.

3.3. Programma

Het vigerende bestemmingsplan 'Nederhemert, de Ormeling' biedt ruimte aan circa 50 woningen, waaronder het project voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het betreft de woningbouw in het centrale deel van het plangebied, tot en met de geprojecteerde woningen aan de Korenbloemstraat. Ook aan de Nieuwstraat zijn in dit plan enkele nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden het bestaande bedrijventerrein ten noorden van de Nijverheidstraat uit te breiden met circa 19.000 m².

Als nieuwe ontwikkeling wordt in het onderhavige plan ruimte geboden aan 18 grondgebonden woningen langs de nieuwe verbindingsweg tussen de Korenbloemstraat en de Molenstraat. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijenwoningen. Aan de oostzijde van deze woningen wordt plaatsgeboden aan nieuwe winkelruimte (circa 1.400 m² bvo) op de begane grond met in twee bouwlagen appartementen daarboven. Het betreft in totaal aantal 20 appartementen. De winkelruimte is bestemd voor een bestaande functie in de Nederhemert waarvan de huidige locatie niet meer volstaat. De nieuwe locatie wordt ontsloten via de nieuwe verbindingsweg. Ten noorden van dit appartementencomplex is een trapveld geprojecteerd.

Ormeling III, fase 2
versie 23-03-2011



De planologische uitbreiding ten opzichte van de bestaande/vigerende situatie bestaat uit 38 woningen, waarvan een deel via particuliere ontwikkeling (PO) worden gerealiseerd. Het betreft de volgende woningtypen:

- 4 bouwkavels voor vrijstaande woningen;
- 2 bouwkavels voor 2¹ kapwoningen;
- 12 bouwkavels voor een 4¹ kapwoning;
- 12 huurappartementen (sociaal) boven winkelruimte;
- 8 koopappartementen boven winkelruimte.

Bouwkavels

PO staat momenteel volop in de belangstelling en wordt vanuit diverse zijden, waaronder het ministerie, gestimuleerd. Het uitgeven van bouwkavels voor zelfontwikkeling sluit hier goed bij aan.

De appartementen

Het gaat om 4 twee-kamer en 16 drie-kamer appartementen. Deze woningen zijn geschikt voor de doelgroep 1 en 2 persoonshuishoudens. In het Kwalitatief Woningbouwprogramma is deze doelgroep een 'doelgroep van aandacht'. Het is een doelgroep die groeit en zal blijven groeien.

3.4. Parkeren

Het vigerende bestemmingsplan 'Nederhemert, de Ormeling' biedt ruimte aan woningbouw in het centrale deel van het plangebied (tot en met de geprojecteerde woningen aan de Korenbloemstraat) en aan uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein ten noorden van de Nijverheidstraat. Het hierbij behorende parkeerprogramma is uiteengezet in de toelichting van het vigerende plan. De berekening van het parkeerprogramma beperkt zich dan ook tot de nieuwe ontwikkeling in het onderhavige plan.

De nieuwe ontwikkeling heeft betrekking op:

- 18 grondgebonden woningen;
- 12 appartementen sociale huur;
- 8 appartementen overig;
- 1.400 m² bvo detailhandel.

Voor de nieuwe programmaonderdelen in het onderhavige plan is op basis van de geldende normen behoefte aan 126 parkeerplaatsen. Wanneer echter ook gekeken wordt naar aanwezigheidspercentages, kan volstaan worden met 119 parkeerplaatsen.

Voor de 20 appartementen en de detailhandel worden 90 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierover zijn al bindende afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Voor de grondgebonden woningen is sprake van 2 parkeerplaatsen per woning wat een behoefte genereert van 36 parkeerplaatsen. Hiervoor worden 26 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt voorzien in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein.

3.5. Beeldkwaliteit

Binnen dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan de realisatie van 18 grondgebonden woningen en 20 appartementen boven winkelruimte. Voor deze 38 woningen worden als onderdeel van het bestemmingsplan beeldkwaliteitseisen opgesteld. De beeldkwaliteitseisen voor de grondgebonden woningen zijn afgeleid van de 'welstandscriteria' die eerder zijn opgesteld voor de woningen in het middendeel aan de Boterbloemstraat en de Korenbloemstraat.

Voor de 18 grondgebonden woningen gelden de volgende beeldkwaliteitseisen.

Algemeen

- Voor de verschillende woningtypes en de situering van de woningen is de verkaveling 'Ormeling III, fase 2, versie 23-03-2011' in principe leidend (zie paragraaf 3.3.).
- Voor de situering en de maatvoering van de hoofdmassa en de bijmassa van de woningen zijn de regels uit het bestemmingsplan bindend.
- Er wordt gestreefd naar samenhang van de bebouwing.

Massa, vorm en gevel

- Voor rijenwoningen geldt dat maximaal 4 woningen aaneen mogen worden gebouwd.
- Woningen op hoeksituaties zowel in de gevel als in de kap tweezijdig oriënteren.
- Woningen uitvoeren met een zadeldak zonder wolfseinden.
- Dakkapellen plat afdekken en maximaal 1 dakkapel per dakvlak per woning.
- Oriëntatie van de voorgevel op de straatzijde. In ieder geval uitsluiten van blinde gevels aan de straatzijde.
- Aandacht voor de gevelindeling en –karakteristiek van de zijgevels.

Detailering, kleur en materiaal

- Gevels uitvoeren in rood metselwerk.
- Gevels aan- en bijgebouwen in metselwerk en/of houten delen.
- Woningen voorzien van een plint of trasraam.
- Kappen afdekken met keramische, ongeglazuurde pan.

- Hoofdzakelijk gebruik van beton, golfplaat, kunststof en/of metalen beplatingmateriaal is niet toegestaan.

Erfafscheidingen langs de openbare weg

- Erfafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 m hoog en bij voorkeur uitgevoerd in de vorm van beplanting.
- Overige erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg, bij voorkeur uitgevoerd in de vorm van beplanting of als een begroeide, gebouwde erfafscheiding in een combinatie van metselwerk met een hekwerk.

Voor de 20 appartementen met daaronder de winkelruimte gelden de volgende beeldkwaliteitseisen.

Algemeen

- Voor de omvang en de positionering van de nieuwbouw is de verkaveling 'Ormeling III, fase 2, versie 23 maart 2011' in principe leidend (zie paragraaf 3.3).
- Voor de situering en de maatvoering van de hoofdmassa zijn de regels uit het bestemmingsplan bindend.
- In architectonische uitwerking van de nieuwbouw moet rekening worden gehouden met de dorps setting in de directe omgeving.

Massa, vorm en gevel

- Door middel van (kleine) verspringen in de gevel dient geleding in de bouwmassa aangebracht te worden.
- Vanwege de alzijdigheid van het gebouw moeten blinde gevels zoveel mogelijk worden vermeden.
- Een verticale geleding van het gevelbeeld heeft de voorkeur. Dit kan onder meer worden bereikt door de toepassing van verticale gevelopeningen.
- De winkelfunctie op de begane grond moet duidelijk afleesbaar zijn in het gevelbeeld.
- De derde bouwlaag dient de uitstraling van een kap te hebben. Dit betekent dat deze bouwlaag door middel van een afgeschuind geveldeel van een dakvlak wordt voorzien. Ondergeschikte delen kunnen hiervan afwijken.
- De buitenruimte bij de appartementen (het balkon) dient inpandig, binnen het gevelvlak te liggen als een loggia. Afhankelijk van de compositie van het gevelbeeld is hiervan een geringe afwijking mogelijk.
- Technische installaties op het dak of aan de gevel moeten in het architectonische beeld worden ingepast. Enerzijds door deze zoveel mogelijk uit het zicht te plaatsen, anderzijds door deze te integreren en/of 'in te pakken'.



Referentie voor uitwerking en geleding bouwmassa.

Detailering, kleur en materiaal

- Voor de gevel wordt een rode baksteen toegepast. Voor ondergeschikte delen kan een andere kleur baksteen of kunnen andere materialen worden gebruikt. De keuzes hierin dienen afgestemd te worden op de bebouwing in de directe omgeving.
- De bebouwing is voorzien van een plint of trasraam in een licht afwijkende kleurstelling.
- Hoofdzakelijk gebruik van beton, golfplaat, kunststof en/of metalen beplatingmateriaal is niet toegestaan.

Openbare ruimte

- Ook de inrichting van de buitenruimte dient een dorps uitstraling te hebben. Dit kan onder meer bereikt worden door de toepassing van een open bestrating van bijvoorbeeld klinkers.
- Mede vanwege de publieksfuncties op de begane grond dient aandacht te worden besteed aan de verblijfskwaliteit van de buitenruimte.

Aangrenzende bebouwing

- Het gebouwtje binnen de bestemming 'Detailhandel' dient uitgevoerd te worden met een tentdak, waarbij het bovenste deel van de gevels met hout is bekleed.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

De bodemkwaliteitsgegevens voor dit plan zijn terug te vinden in 4 bodemonderzoeksrapporten:

1. Verhoeven Milieutechniek, 04.7128 d.d. 20 augustus 2004;
2. Verhoeven Milieutechniek, nr. B083399-NE d.d. 21 april 2008;
3. NIPA, nr. 09.11093 d.d. 29 april 2009;
4. NIPA, nr. 09.11553 d.d. 22 december 2009.

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de toekomstige ontwikkelingen en dat de bodem geschikt is voor bebouwing. De bodemonderzoeken uit 2009 zijn als losse bijlagen toegevoegd.

4.2. Wegverkeerslawaaï

Alle straten in de directe nabijheid van het gedeelte van het plangebied waar planologische gezien nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, waaronder het gebied dat viel binnen de zuidelijke wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan, hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Derhalve is een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï ten behoeve van het nieuwe woongebied (gevoelige bestemmingen) niet noodzakelijk.

Niet het gehele plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. Dit geeft problemen bij 2 woningen: de nieuw te realiseren bedrijfswoningen aan de Nieuwstraat tussen nr's 16 en 18 en ten noorden van nr. 18 én een woning aan de zuidzijde van de Nijverheidstraat.

Voor 2 woningen aan de Nieuwstraat blijft de wijzigingsbevoegdheid uit het oude bestemmingsplan gehandhaafd met daarin de voorwaarde dat voorafgaand aan de bouw van de woningen een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden waaruit blijkt dat aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

Voor een woning aan de zuidzijde van de Nijverheidstraat is in verband met de Maas-Waalweg (aan de noordoostzijde van het plangebied) een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Pouderoyen Compagnons blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast blijkt ook dat geen sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Het gebied dat viel binnen de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan (waar de woningen en de winkelruimte mogelijk gemaakt worden) ligt nog verder ten zuiden van de Maas-Waalweg zodat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van deze voorzieningen.

4.3. Industrielawaai

Huidige situatie

In de directe omgeving van de geprojecteerde en bestaande woningen bevinden zich, binnen het plangebied, een transportbedrijf (Nieuwstraat 14/14a) en een aannemersbedrijf (Nieuwstraat 12). Deze zijn in het bestemmingsplan ook als zodanig bestemd.

De Regio Rivierenland heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting door deze bedrijven bij de bestaande en nieuw te bouwen woningen vast te stellen (nr. 18.2012.0601-R02, d.d. 25 februari 2008 met een aanvullende notitie d.d. 20 mei 2008). Daarnaast heeft de Regio Rivierenland op 26 februari 2009 een notitie opgesteld over de te nemen bronmaatregelen in het kader van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (Activiteitenbesluit) ten aanzien van de bestaande geluidsgevoelige objecten waarbij ook de situatie is gezien dat alleen grondgebonden woningen in de bestemming Woongebied worden gerealiseerd.

In de huidige situatie wordt zonder geluidsbeperkende maatregelen een geluidsbelasting van circa 77 dB(A) etmaalwaarde berekend. Om bij de bestaande (bedrijfs)woningen aan de $L_{Ar,LT}$ -grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het activiteitenbesluit te voldoen zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

1. Door het transportbedrijf Oomen (nr. 14/ 14a) worden de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit overschreden. De overschrijdingen kunnen worden opgeheven door:
 - a. bronmaatregelen aan de transportkoeling of uitsluiten van deze activiteit, en;
 - b. bronmaatregelen aan de heftruck en beperking bedrijfstijd in de avondperiode, en;
 - c. afhankelijk van voornoemde maatregelen, het inperken van het aantal vrachtwagens dat in de nachtperiode vertrekt (inclusief warmdraaien).
2. Door aannemersbedrijf Vos (nr. 12) wordt de standaard grenswaarde uit het Activiteitenbesluit overschreden indien bij de geluidgevoelige gebouwen tonaal geluid hoorbaar is. De overschrijding kan worden opgeheven door:
 - a. geen slijpactiviteiten op het buitenterrein uit te voeren;
 - b. het gesloten houden van de overheaddeur bij geluidsproducerende activiteiten.

Nieuwe situatie ten opzichte van geprojecteerde woning in de bestemming Woongebied ingeval van treffen noodzakelijke maatregelen Activiteitenbesluit en bouwen muur

De nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd op korte afstanden van deze bedrijven. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

is opgenomen dat een afstand van 30 m tussen woningen en de genoemde bedrijven een aan te houden richtafstand is, waarbij de geluidsbelasting maatgevend is. Een afwijking hiervan tot een afstand van 10 m is echter mogelijk indien maatregelen worden getroffen om deze geluidsbelasting te beperken.

Om te bezien of een afwijking tot 10 m mogelijk is, is variant '3.b: Model M+P (2004), met maatregelen bij Oomen en Vos + nieuwe afzuiging spuitcabine Vos, inclusief scherm 7,0 m langs oostelijke kavelgrens Oomen + Vos' als opgenomen in de notitie van de regio van februari 2009 doorgerekend. De hierin berekende waarden zijn berekend op basis van het uitgangspunt dat geen overeenkomsten met het transport- en aannemersbedrijf (zouden) zijn gesloten (zie hieronder voor een nadere toelichting daarop). In dat geval wordt immers op gemeentegrond langs de bedrijfspercelen van Vos en Oomen aan de zijde van de woningen een geluidscherm van minimaal 7,0 m hoogte opgericht. Dit is ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Overigens is deze variant aanvullend op de notitie nog doorgerekend met verschillende waarneemhoogten, omdat bij eengezinswoningen (twee verdiepingen + zolder) het gebruikelijk is om twee beoordelingshoogten te hanteren, namelijk 1,5 m voor de dagperiode en 5,0 m voor de avond- en nachtperiode en bij een appartementencomplex/flat met meer verdiepingen ook andere waarneemhoogten dienen te worden beoordeeld. De gecumuleerde equivalente geluidsniveaus ($L_{Ar,LT}$) betreffen in het bovenstaand omschreven geval:

- a. 10 m van bouwbedrijf Oomen (gecumuleerd Vos en Oomen) (vanuit de zuidoostelijke oksel van het kavel van Oomen):
 - waarneemhoogte 1,5 m: 44 dB(A) etmaalwaarde;
 - waarneemhoogte 5 m: 48 dB(A) etmaalwaarde;
 - waarneemhoogte 7,5 m: 55 dB(A) etmaalwaarde.
- b. 10 m van bouwbedrijf Vos (gecumuleerd Vos en Oomen) (t.h.v. uitstulping geluidscntour ten oosten van bouwbedrijf Vos uit figuur 3b):
 - waarneemhoogte 1,5 m: 49 dB(A) etmaalwaarde;
 - waarneemhoogte 5 m: 51 dB(A) etmaalwaarde;
 - waarneemhoogte 7,5 m: 54 dB(A) etmaalwaarde.

De gemeente Zaltbommel is van mening dat voor nieuw te realiseren burgerwoningen in deze omgeving bij voorkeur een richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde dient te worden gehanteerd. Maar zoals hierboven vermeld is dat in dit geval niet overal haalbaar. Omdat berekend is dat de 50 dB(A)-contour slechts op een beperkt aantal plaatsen tot op een afstand van circa 10 m is gelegen is een waarde van 50 dB(A) etmaalwaarde goed verdedigbaar en wordt deze hier gehanteerd.

Doordat de woningen op een afstand van 10 m worden gebouwd ten opzichte van de bestemming 'Bedrijventerrein' kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand van 30 m tot een afstand van 10 m en wordt derhalve voldaan aan hetgeen is opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Nieuwe situatie ten opzichte van geprojecteerde woning in de bestemming Woongebied ingeval van uitvoering overeenkomsten

Om te komen tot een win-win situatie is besloten om met de bedrijven een overeenkomst te sluiten en op voorhand niet over te gaan tot de bouw van een muur van 7 m hoog op grond van de gemeente. Ter uitvoering van de overeenkomsten worden onderstaande maatregelen getroffen:

Oomen (nr. 14/ 14a)

Om de geluidsuitstraling naar de omgeving te reduceren wordt door het bedrijf een nieuwe garage/ werkplaats annex kantoor met een hoogte van maximaal 10,5 m gebouwd. Deze krijgt een zodanige bouwkundige kwaliteit (constructie en toe te passen bouwmaterialen) dat de geluidsuitstraling van de gevels en daken slechts een te verwaarlozen deelbijdrage zal leveren. In de nieuwe bedrijfsbebouwing worden de vrachtwagens met transportkoeling gestald.

Vos (nr. 12)

In opdracht van de gemeente Zaltbommel is door bureau Peutz een akoestisch maatregelenonderzoek verricht met betrekking tot de bij dit bedrijf buiten opgestelde houtmotafzuiging (nr. 18593-1, d.d. 12 december 2007). Dit om inzicht te verkrijgen of (met name) de houtmotafzuiging zal leiden tot overschrijding van de richtwaarden van 45 en 50 dB(A)-etmaalwaarde op de nieuwe woningen. In onderhavig onderzoek is tevens de geluidproductie van de bij Vos op het dak gesitueerde afzuiging van de spuitcabine beschouwd. Ten behoeve van het onderzoek zijn op 16 november 2007 brongerichte geluid- en trillingmetingen verricht aan de houtmotafzuiging en de afzuiging van de spuitcabine. Op basis van deze metingen zijn de volgende bronsterktes afgeleid:

- houtmotafzuiging: 90 (onbelast) à 94 dB(A) (belast);
- afzuiging spuitcabine: 79 dB(A).

Uit smalbandige analyse van de geluidmetingen conform de ISO 1996-2, Annex C blijkt dat thans bij de houtmotafzuiging sprake is van tonaal geluid. In de rapportage worden akoestische voorzieningen voorgesteld waarmee de bijdrage van de houtmotafzuiging met ten minste 8 dB(A) kan worden gereduceerd. In die situatie is een 5 dB(A) toeslag voor tonaal geluid niet meer aan de orde.

In de overeenkomst tussen de gemeente en het bedrijf is opgenomen dat deze voorzieningen worden getroffen en de houtmotafzuiging wordt omkast.

Voor de afzuiging van de spuitcabine geldt dat ter hoogte van de meest nabij gelegen geprojecteerde nieuw te bouwen woningen geen maatregelen aan de afzuiging noodzakelijk zijn om te voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Echter gezien het vrij lage achtergrondniveau ter plaatse (36 dB(A) kan hoorbaarheid (en daarmee hinder) niet worden uitgesloten. De afzuiging van de spuitcabine ligt ook op relatief korte afstand ten opzichte van de meest nabijgelegen geprojecteerde nieuwbouwwoning (circa 15 m). Daarnaast geldt dat eventuele geluidhinder als gevolg hiervan mogelijk wordt versterkt door het directe zicht op de geluidbron.

Door verplaatsing van deze afzuiging kan eventuele geluidhinder beperkt worden. Berekend is dat door verplaatsing van de afzuiging van de spuitcabine met een afstand van 15 m richting de Nieuwstraat (verdubbeling van de afstand) de geluidbijdrage van de spuitcabine met circa 6 dB(A) afneemt tot circa 36 dB(A). Hinder kan in dat geval naar verwachting worden uitgesloten.

In de overeenkomst tussen de gemeente en het bedrijf Vos is opgenomen dat deze verplaatsing gerealiseerd zal worden. Daarbij wordt nog opgemerkt dat in verderop in dit hoofdstuk in de paragraaf 'geur' een nadere aanvullende motivering is opgenomen ten behoeve van de hoogte van de uitmonding hiervan ten opzichte van de bovenste daklijn van de meest nabij gelegen woningen.

Om de geluidsuitstraling naar de omgeving te reduceren bouwt bouwbedrijf Vos daarnaast een afscheiding die een geluidsafschermdende functie heeft waartegen een overkapping wordt gebouwd (met een hoogte van maximaal 6 m). Hiermee wordt bereikt dat de geluidsuitstraling naar de omgeving wordt gereduceerd, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

In de overeenkomst tussen de gemeente en het bedrijf is opgenomen dat het bouwen hiervan wordt toegestaan en dit is ook als zodanig op de verbeelding opgenomen.

Uitgaande van de bouwplannen van Oomen en Vos, wordt op de kopse gevel een geluidsbelasting van circa 53 dB(A) etmaalwaarde berekend indien deze wordt gerealiseerd grenzend aan c.q. op de erfgrens. Dat betekent dat wanneer gestapelde woningen worden gerealiseerd, maatregelen aan de gevel van dit gebouw dienen te worden getroffen (en daarmee de geluidsbelasting op de gevel maximaal 50 dB(A) te laten

bedragen). Grondgebonden woningen zijn echter alleen toegestaan op een minimale afstand van 10 m waardoor deze geluidsbelasting in dat geval niet van toepassing is. Berekend is dat de geluidsbelasting op die afstand maximaal 50 dB(A) bedraagt.

Bestaande c.q. geprojecteerde bedrijfswoningen aan de Nieuwstraat

Voor de bestaande bedrijfswoningen aan de Nieuwstraat tegenover transportbedrijf Oomen kan middels maatwerkvoorschriften (Wet milieubeheer) een waarde van 55 dB(A) worden geaccepteerd. Dit is een grote verbetering ten opzichte van de huidige geluidsbelasting. De gemeente Zaltbommel heeft in een overeenkomst met dit bedrijf dan ook de resultaatsverplichting op zich genomen om de hogere geluidsbelasting van 55 dB(A) te accepteren indien daartoe een melding op grond van het Activiteitenbesluit wordt ingediend door het bedrijf.

Bestaande c.q. geprojecteerde bedrijfswoningen aan de Nijverheidsstraat

Voor bedrijfswoningen aan de Nijverheidsstraat tegenover transportbedrijf Oomen (welke geprojecteerd zijn in het bestemmingsplan) heeft de gemeente Zaltbommel in dezelfde overeenkomst op zich genomen dat indien noodzakelijk ook hogere waarden dan 55 dB(A) geaccepteerd worden. Dit echter tot een maximaal niveau van 60 dB(A) waarbij wel geldt dat te alle tijden de waarden van het binnenniveau moeten voldoen aan het hetgeen is gesteld in het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Met het bovenstaande wordt aan de gecumuleerde richtwaarde van 50 dB (A) etmaalwaarde bij nieuw te bouwen burgerwoningen in de bestemming Woongebied voldaan. Dit wel indien de grondgebonden woningen binnen de bestemming 'Woongebied' op een afstand van 10 m vanaf de bestemming Bedrijventerrein worden gerealiseerd of bij de bouw van gestapelde woningen voorzieningen worden getroffen aan de gevel.

Doordat overeenkomsten zijn gesloten met de bedrijven Vos en Oomen zijn resultaatsverplichtingen bekend. Deze zijn hierboven toegelicht. Daarmee kan gekomen worden tot een win-win-situatie en hoeft geen muur met een hoogte van 7 m te worden gebouwd op de direct aansluitend gelegen gemeentelijke gronden. Indien deze woningen echter worden gerealiseerd voordat de bouwplannen van de bedrijven zijn opgericht of indien onverwacht geen uitvoering wordt gegeven aan de overeenkomsten, kan toch een passende oplossing worden gerealiseerd..

Ook de geluidsbelasting voor de bestaande c.q. geprojecteerde bedrijfswoningen aan de Nieuwstraat en de Nijverheidsstraat wordt door de gemeente acceptabel geacht. Het is daartoe echter wel noodzakelijk

om hogere waarden vast te stellen op grond van het Activiteitenbesluit. Mede daartoe is een overeenkomst gesloten met beide bedrijven.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Nederhemert, De Ormeling" maakt het onderhavige bestemmingsplan 18 grondgebonden woningen en een winkelruimte met 20 appartementen mogelijk. Deze in planologische zin nieuw mogelijk gemaakte bebouwing ligt op meer dan 55 m van het aannemersbedrijf aan de Nieuwstraat 12 en op nog grotere afstand van het transportbedrijf, zodat deze bedrijven geen belemmeringen opleveren voor de realisatie van het initiatief.

Verder is in de nabijheid van de nieuwe woningen een tweetal bedrijven gelegen (Hobo bouwbedrijf / kassenbouw, Molenstraat 24 en Interieurs De Meubelberg, Molenstraat 16). Ook deze bedrijven leveren geen belemmering op voor het initiatief. Dit wordt hieronder toegelicht.

Hobo bouwbedrijf / kassenbouw, Molenstraat 24.

Er is nader onderzoek gedaan naar de geluidemissie van het betreffende bedrijf. Uit het verrichte onderzoek M+P.GZALT.01.01.1 (2 december 2009) blijkt dat het bedrijf voldoet aan de geluidsvoorschriften uit de vigerende vergunning, zowel ten opzichte van de bestaande als de nieuwe woningen. Voorts wordt het bedrijf door de nieuwbouw niet in haar bedrijfsmogelijkheden belemmerd. Uit het onderzoek blijkt dat voor de nieuwe woning sprake is van een etmaalwaarde van 45 dB(A). Dit terwijl het Activiteitenbesluit een etmaalwaarde van 50 dB(A) toestaat. De conclusie is dan ook dat het onderhavige bedrijf niet in zijn bedrijfsbelangen wordt geschaad door het toevoegen van een extra woning. Te meer daar de bestaande woning Molenstraat 32 op kortere afstand is gesitueerd van zowel de bedrijfsbestemming als de daarbinnen thans aanwezige gebouwen.

Interieurs De Meubelberg Molenstraat 16.

Door M+P - raadgevende ingenieurs akoestisch is onderzoek verricht ten behoeve van een woningbouwplan bij de Ormelingstraat te Nederhemert (M+P.GZALT.10.01.1 19 januari 2010). In overleg met Interieurs De Meubelberg is de representatieve bedrijfssituatie bepaald. Op basis van de representatieve bedrijfssituatie en geluidsmetingen zijn overdrachtsberekeningen uitgevoerd naar de bestaande woningen en naar de geplande nieuwbouw. Uit de berekeningen blijkt dat de geplande nieuwbouw van de woningen kan worden gerealiseerd, zonder dat de geluidsvoorwaarden uit het Activiteitenbesluit door De Meubelberg worden overschreden. Het bedrijf vormt geen belemmering voor de nieuwbouw.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' 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 op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig plan wordt planologisch gezien ten opzichte van het geldende bestemmingsplan slechts de bouw van maximaal 35 extra woningen en 900 m² mogelijk gemaakt. Dit aantal woningen en de uitbreiding van het aantal bvo's aan winkelvloeroppervlak is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor het overige blijven de planologische mogelijkheden gelijk.

4.5. Milieuzonering

Molenstraat

De Molenstraat is een belangrijke ontsluitingsweg in Nederhemert. Aan de Molenstraat worden woningen afgewisseld met winkels en kleine bedrijven. De Molenstraat kan daarom aangemerkt worden als functiemengingsgebied. Het plangebied ligt hier ingeklemd tussen twee bedrijfsperven. Deze hebben beide een categorieaanduiding B conform de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering uit 2009. Het betreft activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor de omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaatsvinden. Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- De activiteiten inclusief opslag geschieden hoofdzakelijk inpandig;

De activiteiten in categorie B vallen maximaal in categorie 1 voor het aspect gevaar, maximaal in categorie 2 voor de aspecten stof en geur en maximaal in categorie 3.1 voor het aspect geluid. Er is maximaal sprake van een 'potentieel geringe verkeersaantrekkende werking' voor goederenvervoer en maximaal een 'potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking' voor personenvervoer.

Molenstraat 16

Dit bedrijf is reeds behandeld in de voorafgaande paragraaf 'industrielawaai'. Hier wordt korthedshalve naar verwezen.

Molenstraat 20

Op dit adres is een autodemontagebedrijf gevestigd. Er is een akoestisch onderzoek (nr. C.01.0350.A, d.d. 18 oktober 2001) uitgevoerd behorende bij de revisievergunning (nr. MW01.17237) van 25 juni 2002. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een minimale afstand van 78 m dient te worden aangehouden voor geluidshinder. Deze afstand dient te worden gemeten vanaf de perceelsgrens tot aan (nieuw geprojecteerde) geluidsgevoelige objecten.

Deze cirkel geldt echter niet meer nu onlangs een overeenkomst is gesloten met de eigenaar waarin is geregeld dat de eigenaar verplicht is om de huidige milieuvergunning bij de provincie in te trekken en een nieuwe vergunning aan te vragen ten behoeve van de werkzaamheden die momenteel worden verricht op het perceel. Deze werkzaamheden vallen in categorie B.

Molenstraat 24

Dit bedrijf is reeds behandeld in de voorafgaande paragraaf 'industrielawaai'. Hier wordt korthedshalve naar verwezen.

Nieuwstraat/Nijverheidstraat e.o.

De Nieuwstraat was van oorsprong een functiemengingsgebied. De huidige bedrijfsactiviteiten (vanaf Nieuwstraat 12 t/m de woning op de hoek Nijverheidstraat - Nieuwstraat (Nijverheidstraat 22) op het achterliggende bedrijventerrein sluiten naar aard en omvang echter meer aan bij een bedrijventerrein dan bij een functiemengingsgebied met kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Derhalve wordt voor dit deel van het plangebied een zonering opgenomen met betrekking tot aan te houden afstanden tot gevoelige bestemmingen zoals (bedrijfs-)woningen, tot maximaal milieucategorie 3.1 (richtafstand 50 m) conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009.

Nieuwstraat ten noorden van de woning op de hoek Nijverheidstraat - Nieuwstraat (Nijverheidstraat 22)

Het lint van de Nieuwstraat is ten noorden van de woning Nijverheidstraat 22 wel weer aan te merken als functiemengingsgebied. Aan Nieuwstraat 18 zit een agrarisch loonbedrijf van beperkte omvang. Deze is nu nog niet als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Een agrarisch loonbedrijf (SBI: 014) valt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder categorie 2 met een richtafstand van 30 m. Onderhavig bedrijf is van beperkte omvang (< 500 m²) en krijgt een beperkt bouwvlak. Deze omvang is in de regels en op de verbeelding vastgelegd. Omdat het agrarisch loonbedrijf in functiemengingsgebied is gelegen mag de bijbehorende richtafstand met één afstandsstap worden verminderd. Derhalve bedraagt de richtafstand 10 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Bedrijventerrein zuidzijde Nijverheidstraat

De bestaande strook bedrijvigheid ten zuiden van de Nijverheidstraat (exclusief het transportbedrijf waarover hieronder meer) vormt een overgangsgebied tussen het (grotendeels) nieuwe woongebied van De Ormeling en het bedrijventerrein ten noorden van de Nijverheidstraat. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen voor de bestaande én de nieuw geprojecteerde woningen aan de Boterbloemstraat is een maximale milieucategorie van 2 opgenomen voor deze strook. Dit in verband met bestaande rechten van de hier gevestigde bedrijven. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 m vanuit de nieuw geprojecteerde woningen. Echter, gezien de aard van de strook bedrijvigheid ten zuiden van de Nijverheidstraat met bedrijfswoningen en daarachter loodsen voor kleinschalige bedrijvigheid is de aanwezige minimale afstand van 10 m tot de achtergevel van de hoofdmassa van de (geprojecteerde) woningen aan de Boterbloemstraat te rechtvaardigen. De bedrijfsactiviteiten worden immers door middel van de

bedrijfsbebouwing afgeschermd voor de nieuwe woningen. Bovendien vindt de ontsluiting van de bedrijven plaats aan de zijde van de Nijverheidstraat, dus aan de andere zijde dan waar de woningen geprojecteerd zijn.

Woningen

Alle (geprojecteerde) woningen zijn met de hoofdbebouwing op minimaal 10 m van een bedrijfsbestemming gesitueerd. In het geval dat aangetoond wordt dat de geluidsbelasting door het nemen van geluidsreducerende maatregelen niet hoger is dan 35 dB(A) (industrielawaai), is het mogelijk om deze minimale afstandseis van 10 m los te laten.

Transportbedrijf Oomen (Nieuwstraat 14a)

Dit bedrijf is reeds behandeld in de voorafgaande paragraaf 'industrielawaai'.

Aannemersbedrijf Vos (Nieuwstraat 12)

Dit bedrijf is reeds behandeld in de voorafgaande paragraaf 'industrielawaai' en komt ook aan bod in de volgende paragraaf 'geur'.

Evenemententerrein

Voor het houden van de Trucktrek en het gebruik van het evenementterrein als ijsbaan is een evenementenvergunning nodig op grond van de APV. In de evenementenvergunning worden aspecten als geluidshinder geregeld. De afstand van het evenementterrein tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt meer dan 100 m. Dit zorgt er in combinatie met de geluidsvoorschriften in de evenementenvergunning voor dat er geen overmatige overlast plaatsvindt tijdens een evenement.

Het aspect milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.6. Geur

Aannemersbedrijf Vos (Nieuwstraat 12)

Op grond van het Activiteitenbesluit dient vrijkomende spuitnevel of damp te worden afgezogen en naar de buitenlucht te worden afgevoerd op een hoogte van minimaal 1 m boven de hoogste daklijn van de binnen 25 m van de uitmonding gelegen gebouwen.

In de bestaande situatie is geen woning gelegen binnen de 25 m van de uitmonding en hoeft dus geen rekening te worden gehouden met de hoogte van de afvoerpijp.

Mochten er wel woningen binnen 25 m (komen te) liggen dan dient de uitmonding minimaal 1 m hoger te zijn dan de hoogste daklijn van de woning(en) binnen die straal. De eventueel hieruit voortvloeiende kosten

voor zover die zijn toe te rekenen aan de ontwikkeling van het plan De Ormeling zijn voor rekening van de gemeente.

Inmiddels zijn de benodigde voorzieningen gerealiseerd waardoor voldaan wordt aan de geldende milieuwetgeving.

4.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn et cetera), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is een wettelijke adviestaak van de regionale brandweer.

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

Risicovolle activiteiten

In het kader van externe veiligheid moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat vestiging van risicovolle activiteiten wordt mogelijk gemaakt.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Nederhemert (gemeente Zaltbommel). Het plangebied "De Ormeling" wordt ontsloten door de Molenstraat, de Korenbloemstraat en de Ormeling. Het gebied sluit aan op de uitbreidingswijk "De Ormeling". Het plan beslaat een appartementencomplex met 20 appartementen met daaronder enkele winkelruimten. Daarnaast zullen nog 17 woningen gerealiseerd worden. Woningen en bedrijven zijn (beperkt) kwetsbare objecten en dienen meegenomen te worden bij groepsrisicoberekeningen. Deze zijn niet toegestaan binnen een plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland³ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan dan wel gebruiken of produceren, die onder de werkingsfeer vallen van het Bevi.

Transport gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied loopt geen transportroute als weg, water, spoor of buisleiding waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Overige risico's

Het plangebied ligt binnen het overstromingsgebied van de Maas en de Waal. Hiervoor is door Waterschap Rivierenland een calamiteitensysteem opgesteld. In dit kader moet er wel aandacht worden besteed aan bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

²Zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi

³ Risicokaart provincie Gelderland

Conclusie

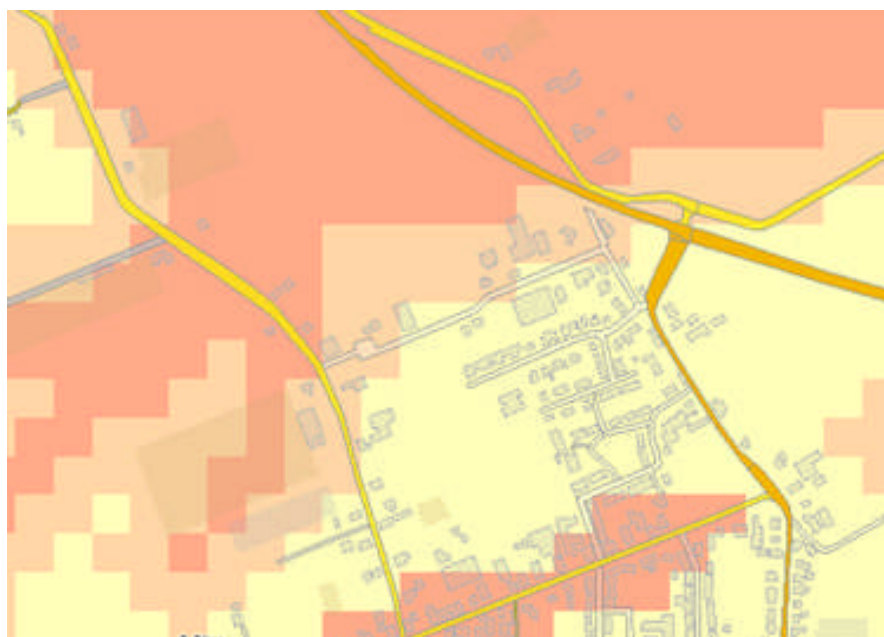
Geconcludeerd kan worden dat er in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8. Archeologie

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK). De AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer. Naast de AMK is er een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW is een kaart waarop de archeologische trefkans (hoog, midden hoog en laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt.

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden wordt het deel van het plangebied ten zuiden van de Nijverheidstraat aangemerkt als een gebied met een zogenaamde 'lage verwachtingswaarde'. Op basis daarvan wordt geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht voor dit deel van het plangebied. De provincie heeft dit ook in een brief (nr. 2008-004215, d.d. 13 juni 2008) aangegeven.



Uitsnede IKAW met in (licht-)rood de (middel-)hoge verwachtingswaarde

Het deel van het plangebied dat gelegen is ten noorden van de Nijverheidstraat heeft echter een (middel-)hoge verwachtingswaarde. Hier is wel nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ook aan de zuidzijde, ter hoogte van de Molenstraat, heeft een klein gedeelte van het plangebied een (middel-)hoge verwachtingswaarde.

ADC ArcheoProjecten heeft voor het noordelijke gedeelte van het plangebied (perceelnummers 1375, 1370, 1371 en 1372) dat een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (nr. 2212, d.d. 19 februari 2010) uitgevoerd.

Op basis van het bureauonderzoek werd in delen van het plangebied binnen circa 2 m –mv oeverafzettingen verwacht met in de top daarvan mogelijk archeologische resten uit het Vroeg-Neolithicum tot en met de Bronstijd. In de daarboven gelegen komafzettingen werden mogelijk archeologische resten vanaf de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd verwacht.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek (specificatie VS03) uitgevoerd. Hierbij zijn in het meest noordoostelijke deel van het plangebied oeverafzettingen in de ondergrond aangetroffen en in het meest westelijke deel van het plangebied crevasseafzettingen. De top van deze afzettingen ligt tussen 135 en 180 cm –mv. Deze afzettingen worden afgedekt met komafzettingen. In de top van de komafzettingen zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten. In de rest

van het plangebied komen vanaf 200 cm –mv tot aan het maaiveld komafzettingen voor. Tijdens het veldonderzoek zijn verder geen indicatoren aangetroffen die wijzen op archeologische sporen in de bodem. De dubbelbestemming 'Archeologie', die in het geldende bestemmingsplan uit 2009 was opgenomen, komt daarom niet terug in het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor is door het college van burgemeester en wethouders van Zaltbommel een selectiebesluit genomen. Het onderzoek is als losse bijlage opgenomen.

Conclusie

Aangezien er tijdens het vooronderzoek door ADC ArcheoProjecten geen waardevolle archeologische resten zijn aangetroffen wordt geen vervolgonderzoek uitgevoerd. Het is niet uit te sluiten dat bij werkzaamheden eventueel toch nog archeologische resten worden aangetroffen. Daarom wordt nog gewezen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.9. Ecologie

Vogel- & habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. 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 deze 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.

Op de afbeelding hierna is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied gelegen is op ruime afstand van de Ecologische Hoofdstructuur (Afgedamde Maas met uiterwaarden) en daarnaast hiervan wordt afgeschermd door de bestaande dorpskern en de glastuinbouwbedrijven aan de westzijde van de Nieuwstraat. Het plangebied is daarnaast grotendeels gelegen in de bestaande dorpskern en voegt zich ook wat betreft omvang binnen het bestaande stedenbouwkundige weefsel. De verwachting is dan ook dat onderhavig initiatief niet leidt tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.



Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven,

indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling).

In het kader van het besluit is sprake van twee soorten vrijstellingen:

- een algemene vrijstelling (voor algemene soorten);
- een vrijstelling op voorwaarde dat wordt gehandeld conform een goedgekeurde gedragscode (voor zeldzamere soorten). De gedragscode betreft een sectorale of vanuit een organisatie of een bedrijfstak opgestelde en ter goedkeuring aan de minister van LNV voorgelegde code, waarin wordt beschreven hoe bij werken schade aan de beschermde dieren en planten kan worden voorkomen of tot een minimum worden beperkt.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

Plangebied

Adviesbureau Mertens heeft een quick scan uitgevoerd naar de huidige beschermende natuurwaarden (augustus 2004). Deze quick scan is in april 2009 geactualiseerd (nr. 2009.0951).

De navolgende feiten zijn in 2004 geconstateerd:

- Het plangebied bestaat uit weiden, ruigten en enkele sloten. De weiden zijn floristisch zeer arm. Floristisch van lokaal belang zijn enkele slootoevers die begroeid zijn met onder andere moerasspirea en egelskop. Beschermden soorten zijn niet aangetroffen;
- Er zijn geen biotopen aangetroffen die van belang zouden kunnen zijn als broedgebied voor bedreigde of zeldzame vogelsoorten. Dit betekent echter niet dat er geen broedvogels kunnen voorkomen;
- Voor het hebben van nesten en rustplaatsen zijn alle grondgebonden zoogdieren gebonden aan dekking. Voor de meeste soorten is derhalve een dichte, gesloten vegetatie van belang, met uitzondering van de mol. In het gebied zijn aangetroffen de huisspitsmuis, de egel, de mol, de bosmuis, de haas, het konijn en de veldmuis;
- Twee soorten vleermuizen zijn waargenomen: de laatvlieger en de dwergvleermuis. Kolonieplaatsen of rustplaatsen zijn niet aangetroffen. De soorten zijn zowel langsvliegend als fouragerend aangetroffen. Van een vliegroute (een route tussen kolonieplaats en fourageergebied) is echter geen sprake;
- In totaal zijn drie soorten amfibieën aangetroffen. Het betreft de gewone pad, de bruine kikker en de middelste groene kikker.

Actualisatie quick scan 2009

In 2004 is geconstateerd dat binnen het plangebied zwaar beschermde vleermuizen voorkomen. Op vleermuizen worden echter geen wezenlijke effecten voorzien omdat de foerageergebieden niet worden aangetast. Wel wordt geadviseerd om te onderzoeken of in de te slopen gebouwen vleermuizen aanwezig zijn. Mochten daarin vleermuizen voorkomen dan is het aannemelijk dat met maatregelen ontheffing wordt verleend. Op broedvogels worden tevens geen effecten voorzien omdat bij de start van de realisatie rekening gehouden dient te worden met broedvogels. Op deze manier kan worden voorkomen dat nesten en eieren verloren gaan.

Het is aannemelijk dat verder licht beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën voorkomen. Voor licht beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling en is een ontheffing van de Flora- en Faunawet niet van toepassing. Wel wordt aangeraden om voldoende ontsnappingsmogelijkheden te houden voor deze soorten. Dit betekent dat soorten niet moeten worden ingesloten.

Conclusie

Er wordt geadviseerd om:

- Werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen van vogels of om te voorkomen dat nesten en eieren verloren gaan;
- Voldoende ontsnappingsmogelijkheden te laten voor amfibieën en grondgebonden zoogdieren;

- De te slopen gebouwen te inspecteren op het voorkomen van vleermuizen. Indien zij voorkomen dienen gerichte maatregelen getroffen te worden en / of dient ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

Door het in acht nemen van bovenstaande punten staat de Flora- en faunawet de uitvoering van het plan De Ormeling te Nederhemert niet in de weg.

4.10. Explosieven

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling (De Ormeling III) is door Bodac BV een vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven (CE) onder de naam 'Vooronderzoek Conventionele Explosieven Nederhemert-Noord', d.d. 20-07-2011.

Het vooronderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

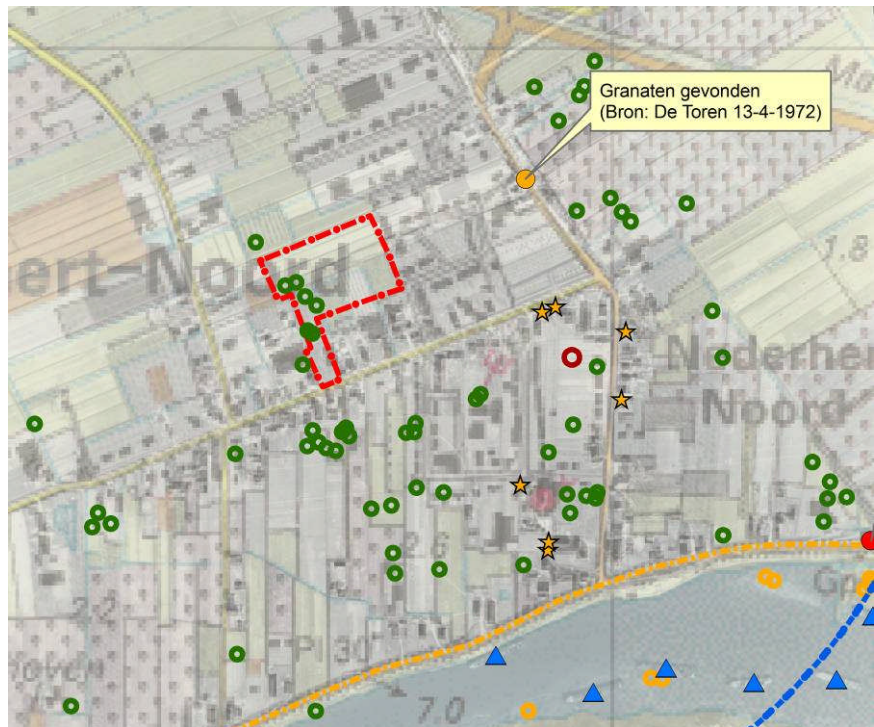
- De probleeminventarisatie die zich richt op het verzamelen van (historisch) feitenmateriaal dat betrekking heeft op en/of relevant is voor het onderzoeksgebied.
- De probleemanalyse die de analyse omvat van het verkregen feitenmateriaal en de vaststelling van de vermoede aanwezigheid, aard en omvang van de conventionele explosieven.
- De rapportage en CE Bodembelastingkaart.

Probleemanalyse

Uit de geraadpleegde literatuur blijkt dat het gehele dorp Nederhemert, maar vooral de zuidzijde, vanaf oktober 1944 onder geallieerd granaatvuur heeft gelegen. De geraadpleegde archiefinformatie bevestigt dit. Ook blijkt uit de archiefinformatie dat hierdoor oorlogsschade is aangericht aan panden in het onderzoeksgebied, vlakbij het projectgebied. Bij de EOD te Culemborg zijn vijf MORA's (Melding Opdracht Ruimrapportage Afdoening) van het onderzoeksgebied aangetroffen, betreffende geruimde geschutsmunition.

De geanalyseerde luchtfoto toont vele inslagen van artilleriegranaten in het onderzoeksgebied, waarvan enkele binnen het projectgebied. De artilleriebeschietingen op Nederhemert in de periode oktober 1944 tot mei 1945 maken dat het gebied waarop dit vooronderzoek zich richt verdacht is van de aanwezigheid van conventionele explosieven.

Een nadere afbakening van het verdachte gebied is weergegeven in de CE Bodembelastingkaart (zie de uitsnede hierna). De rode lijn betreft het projectgebied, de groene rondjes granaatinslagen.



Conclusie

Bodac BV adviseert vóór aanvang van de voorgenomen (grond)werkzaamheden het projectgebied te laten onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (door middel van oppervlakte detectie) en deze te laten verwijderen. De werkzaamheden lokaliseren, benaderen, identificeren en assisteren bij het ruimen van conventionele explosieven uit te laten voeren door een BRL OCE A en B gecertificeerd bedrijf. Eventueel aanwezige opgevulde granaattrechers (of bomkraters) en andersoortige afgravingen zouden moeten worden gedetecteerd. Dit omdat zich daarin munitie en/of munitieresten kunnen bevinden. Indien alleen grond wordt aangebracht, waarbij geen beroering of afgraving van de bodem plaatsvindt, kan worden overwogen om de bodem voorafgaand aan de (grond)werkzaamheden niet nader te onderzoeken op de aanwezigheid van conventionele explosieven. Bij aan- en afvoer van grond zal echter vaak gebruikt worden gemaakt van zware machines. De druk en trilling die door deze machines op de bovengrond wordt uitgeoefend kan mogelijk leiden tot het in werking treden van conventionele explosieven die (net) onder het maaiveld liggen.

Met de in acht neming van bovenstaand advies kan de realisatie van het plan De Ormeling te Nederhemert ter hand worden genomen.

5. WATERHUISHOUDING

5.1. Beleidskader

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.1 van dit Besluit staat dat gemeenten verplicht zijn overleg te voeren met het waterschap. In de toelichting op bestemmingsplannen of in ruimtelijke onderbouwingen worden door de gemeenten de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets vastgelegd.

Nationaal Waterplan 2009 - 2015

Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en is een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Stedelijk gebied wordt leefbaarder. Opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu worden in samenhang aangepakt. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad.

Waterplan Gelderland 2010 – 2015

Het Waterplan Gelderland is evenals het Nationaal Waterplan op 22 december 2009 in werking getreden. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd.

De functie 'stedelijk gebied' geldt voor alle bebouwde kommen in Gelderland. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van bovenstaande uitgangspunten.

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Waterschap Rivierenland heeft een nieuw Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010 - 2015. Ook dit plan is op 22 december 2009 in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Uitgangspunt voor de waterhuishouding is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en –stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

5.2. Plangebied

Binnen het plangebied dient de opvang van hemelwater te worden geregeld zodat deze beoordeeld kan worden in samenhang met de ontwikkeling die het bestemmingsplan biedt. In een eerder plan was in het zuidelijke gedeelte van het plangebied ruimte voor retentie opgenomen. Dit betrof gronden waarop woningbouw in verband met een aanwezige hindercirkel niet mogelijk was. Uit waterhuishoudkundig oogpunt was deze locatie echter niet de meest aangewezen plaats en zouden er civiel-technische constructies moeten worden aangebracht om het water naar deze plaats af te voeren.

Op een noordelijker van het plangebied gelegen perceel is ruimte gevonden voor de aanleg van een retentiegebied. Deze is reeds

aangelegd en bedraagt ca. 8.960 m2. Een bijkomend voordeel van deze locatie is, dat deze stroomafwaarts gelegen is zodat er geen civiel-technische ingrepen behoeven te worden gedaan.

De aangewezen A- en B-watgangen en retentiegebieden krijgen in dit bestemmingsplan een specifieke bestemming.

Over de keuze van deze noordelijker van het plangebied gelegen locatie heeft reeds overleg plaatsgevonden. Ook het Waterschap Rivierenland stond positief tegenover de plannen. Verplaatsing van de waterberging (retentie) naar een noordelijker gelegen perceel buiten de grenzen van het oorspronkelijk plangebied is toegestaan volgens het waterschap mits wordt voldaan aan twee voorwaarden:

1. het watersysteem moet voldoende gedimensioneerd zijn;
2. minimaal 25% van de retentie moet in het plangebied worden ontwikkeld.

Aan de tweede voorwaarde van het waterschap wordt niet voldaan (zie hieronder).

Er is door R&L Consultants een waterhuishoudkundig plan uitgewerkt. Dit plan is hieronder en in een losse bijlage weergegeven. Hierover heeft op 7 mei 2009 bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap. Het waterschap is ondanks het niet voldoen aan de laatste voorwaarde akkoord met de uiteindelijke oplossing.

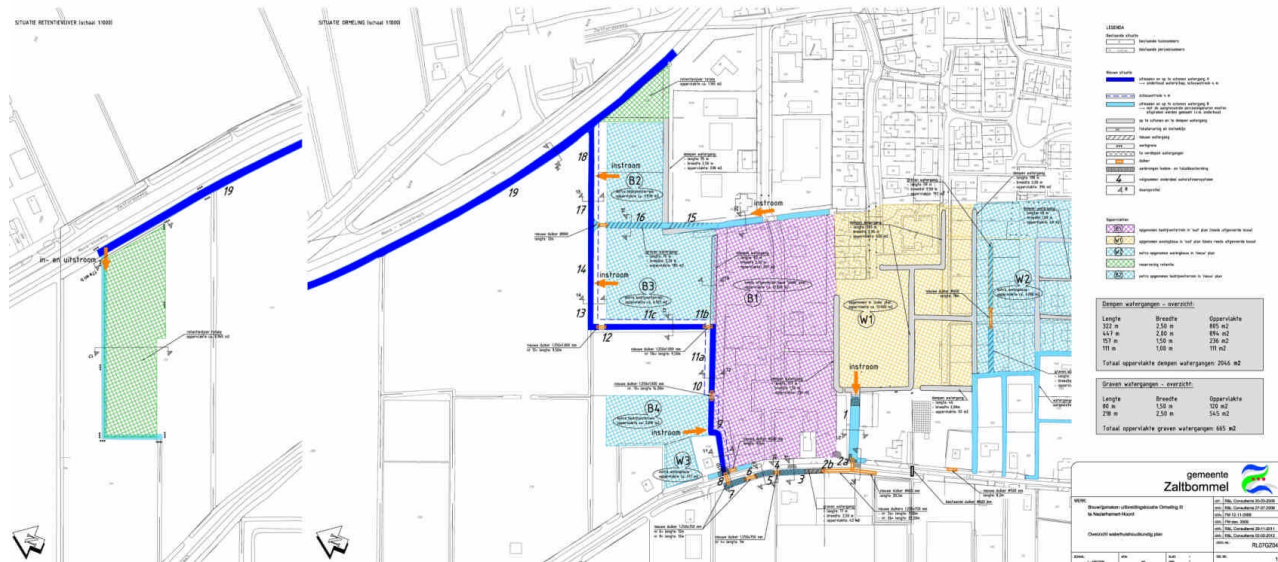
Tevens is voor de totale ontwikkeling een retentieberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn als volgt:

TOTAAL:	
1. Retentie woningbouw W1 ('oude' plan)	1.744 m2
2. Retentie woningbouw W2	1.059 m2
3. Retentie woningbouw W3	75 m2
4. Retentie bedrijventerrein B1 ('oude' plan)	3.052 m2
5. Retentie bedrijventerrein B2	578 m2
6. Retentie bedrijventerrein B3	945 m2
7. Retentie bedrijventerrein B4	467 m2
8. Watgangen	1.381 m2
9. Extra retentie perceel Nieuwstraat te Nederhemert-Noord	173 m2
TOTAAL	9.474 m2

De extra benodigde retentie voor het perceel van dhr. Van der Vliet aan de Nieuwstraat te Aalst bedraagt ca. 173 m2. Het hemelwater van deze locatie wordt rechtstreeks op het noordelijker van het plangebied gelegen retentiegebied afgevoerd.

De benodigde waterberging is in het plan opgenomen. Dat betreft een retentie vijl ver in het plangebied, groot ca. 1.165 m2 (ca. 13% van de benodigde retentie), en een retentiegebied op het noordelijker van het plangebied gelegen perceel, groot ca. 8.960 m2. In totaal is er 10.125 m2 waterberging opgenomen in het plan.

Tenslotte is ook een hydraulische berekening uitgevoerd voor de watergangen en de duikers. Voor de hydraulische berekening is het waterafvoersysteem in 19 verschillende stukken verdeeld, nl. de diverse gedeelten van de watergangen en de duikers.



Waterhuishoudkundig plan

Voor elk onderdeel is aangegeven wat de afmetingen zijn en is berekend wat het debiet op basis van het waterafvoerende oppervlak wordt. Vervolgens is op basis van de formules uit de Leidraad Riolering berekend wat de snelheid, het verhang, de peilstijging en de opstuwing wordt in de diverse onderdelen (zie de losse bijlage voor de hydraulische berekening).

De opstuwing bij duikers mag maximaal 5 mm bedragen bij stationair maatgevende afvoer van 1,5 ltr / sec / ha. Verder geldt dat bij zomerpeil het verschil tussen waterpeil en binnenzijde bovenkant duiker, minstens 1/3 deel van de duikerdiameter dient te bedragen maar minimaal 0,20 m. De peilstijging in de watergangen mag maximaal 0,30 m bedragen. Geconcludeerd kan worden dat het watersysteem voldoende is gedimensioneerd.

Vanwege de beschikbare ruimte, in verband met de kabels en leidingen en/of particuliere eigendomsgrenzen, en het grote af te voeren debiet is in het ontwerp uitgegaan van een hogere maximale stroomsnelheid in sommige watergangen, waardoor bodem- en taludbescherming toegepast dient te worden.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. 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 bevat de 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 . tenslotte bevat de overgangsbepaling en de slotregel, waarin de naam van het plan vermeld is.

6.2. Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfuncties van het gebied. Voor dit deel van Nederhemert is naast de woonfunctie voor een groot deel van het plangebied een bedrijfsbestemming opgenomen. Daarnaast is in een maatschappelijke functie in de vorm van o.a. een school voorzien in combinatie met de woonfunctie. Een wijzigingsbevoegdheid moet voor een beperkt gebied de mogelijkheid bieden de betreffende bestemmingen om te zetten naar bedrijfswoningen. Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van risicovolle inrichtingen.

Naast bovengenoemde bebouwde functies zijn voor het plangebied onbebouwde openbare ruimten voorzien, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: verkeers- en verblijfsdoeleinden, landschappelijke groen, water en bos. Daarnaast is er een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming en onderhoud van een aantal A-watgangen.

6.3. Bebouwing algemeen

- Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- **Goot- en bebouwingshoogte**
De maximale goot- en bebouwingshoogte zijn aangegeven op de kaart.
- **Dakhelling**
In het plan zijn in het algemeen geen eisen aan de dakhelling gesteld. Uitgangspunt is dat het bepalen van de dakhelling geschiedt met behulp van de welstandstoets. Alleen voor bebouwing binnen de bestemming Gemengd is een maximale dakhelling opgenomen in de regels, zodat daar niet een te forse bouwmassa kan ontstaan.
- **Situering gebouwen**
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. Binnen de bestemming woongebied zijn geen bouwvlakken opgenomen, maar zijn de situeringseisen verbaal geregeld.
- **Voor de regulering van de andere functies zijn bouwvlakken op de kaart aangeduid.** Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Omdat het onderscheid tussen hoofd- en bijmassa bij bedrijven niet relevant is, is er slechts één bouwvlak opgenomen. Wel zijn hier aanduidingen opgenomen voor de situering van bedrijfswoningen.
- **Bebouwingspercentage**
In een aantal gevallen is een bebouwingspercentage opgenomen, waarvoor in de planregels voorwaarden zijn opgenomen.

6.4. 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.

Agrarisch

De bestemming geldt voor de gronden aan de noordzijde van het plangebied nabij een retentievoorziening.

De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

De gronden nabij de noordelijk gesitueerde retentievoorziening hebben een dubbelfunctie. Hier mag het jaarlijks terugkerende TruckTreck festival worden gehouden en is een deel van de gronden tevens bestemd voor dagrecreatieve functies, waaronder het gebruik als ijsbaan. Een deel

van de gronden mag hiertoe worden verhard en is dan tevens te benutten als parkeerterrein.

Voorts is maatvoering opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen. Zijnde (zoals erfafscheidingen).

Bedrijventerrein

De overig binnen het plangebied aanwezige bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Daarnaast is er een uitbreiding van het bedrijventerrein gepland direct ten noorden van de reeds bestaande bedrijven. Naast de vestiging van bedrijven mogen er ook ontsluitingswegen worden aangelegd binnen de bestemming.

Binnen de bestemming is een zonering opgenomen voor de diverse bedrijfscategorieën. Deze zonering is van belang voor het kunnen waarborgen van de rustige woonomgeving voor de bestaande en nog te realiseren woningen in de nabijheid van de bedrijven. Bij recht zijn bedrijven toegestaan in de categorie 1 en 2 uit de bij het plan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is eveneens gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordening praktijk", 2009.

Een tweetal bestaande bedrijven is binnen de bestemming specifiek bestemd (aannemer en een transportbedrijf).

Specifiek worden uitgesloten Inrichtingen die een belangrijke mate van geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, alsmede risicovolle inrichtingen. Voor deze laatste bedrijven is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen bij mogelijke inpasbaarheid op het bedrijventerrein.

In het nieuw te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein zijn, voor zover dit mogelijk is, ook bedrijven in de categorie 3.1 toegestaan.

Via een afwijking zijn binnen de bestemming naar aard en omvang gelijkwaardige bedrijven toegestaan.

Opslag is toegestaan binnen de bouwvlakken met als uitzondering ten behoeve van het aannemersbedrijf waar buitenopslag is toegestaan binnen een hiervoor specifiek aangegeven aanduiding.

De bouwvlakken leggen de situering van de gebouwen vast. Voor de situering van de bedrijfswoningen zijn speciale aanduidingen opgenomen. Daar waar bedrijfswoningen mogelijk zijn, is per bedrijf maar één bedrijfswoning toegestaan. Indien hier meer bedrijfswoningen zijn toegestaan wordt dit in de verbeelding vermeld. Uiteraard dient er bij de vestiging van een bedrijfswoning sprake te zijn van de aanwezigheid van een bedrijf; een voorwaarde die impliciet onderdeel is van het in artikel 1 opgenomen begrip 'bedrijfswoning'. Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid om, onder de in de regels opgenomen

voorwaarden, aan de Nieuwstraat per wijzigingsgebied één bedrijfswoning te vestigen.

De maatvoering is in de verbeelding opgenomen; in de regels is maatvoering opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van de nieuwe bedrijfsgebouwen op de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde is afgestemd op de landschappelijke inpassing. De hoogte van bedrijfsgebouwen is hier enigszins beperkt. De bestemming kent voorts een regeling voor het ondergronds bouwen.

Van belang binnen de bestemming is de aanduiding voor de geluidwerende voorzieningen. Binnen de bestemming bedrijventerrein is er een noodzaak voor de realisatie van deze geluidwering in verband met de in het bestemmingsplan geprojecteerde woningbouw. De geluidafscherming kan worden gerealiseerd, zowel in de vorm van een geluidscherm, al dan niet gecombineerd met een overkapping binnen het aanduidingsvlak opslag, of in combinatie met een gebouw voor zover gelegen binnen een bouwvlak. Om in ieder geval de realisatie van de geluidwerende voorziening te kunnen waarborgen, is hiervoor tevens een aanduidingsvlak opgenomen binnen aanliggende bestemmingen. De geluidwerende voorziening is gekoppeld aan een minimaal vereiste maat; daarnaast is de maximale hoogte ervan vastgelegd.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen vereist een toetsing of de externe veiligheid wordt gegarandeerd. Binnen het plangebied zijn risicovolle inrichtingen daarom in beginsel uitgesloten. De mogelijkheid om dergelijke inrichtingen alsnog op te nemen is om deze reden via een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Bos

De bestemming bos moet de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein aan de noordzijde van het plangebied waarborgen. Uitsluitend zijn hier bouwwerken geen gebouwen ten dienste van de bestemming toegelaten.

Detailhandel

Voor een detailhandelsvestiging aan de Molenstraat is aan de achterzijde de bestemming detailhandel met het bijbehorende bouwvlak uitgebreid. Deze gronden zijn bestemd voor o.a. detailhandel en dienstverlening. De maatvoering is opgenomen in de verbeelding en in de regels zijn de bouwwerken geen gebouwen zijnde geregeld.

Gemengd

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden, voor zover het gaat om de begane grond van het gebouw. De bruto-vloeroppervlakte van deze functies is gemaximaliseerd op 1400 m². Op de verdieping van het gebouw is uitsluitend de woonfunctie toegestaan. Op de verbeelding is

een bouwvlak aangeduid waarbinnen het gebouw mag worden opgericht. Op de verbeelding is eveneens aangegeven hoe hoog het gebouw mag zijn en hoeveel wooneenheden er maximaal zijn toegestaan.

Groen - Landelijk groen

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied voorkomende weilanden en andere voormalige agrarische gronden. De regeling sluit aan op die voor Nederhemert-Noord. Een deel van deze gronden zouden kunnen worden ingericht als paardenbak. Tegen het extensief recreatief gebruik is op zichzelf geen bezwaar; voorkomen moet echter worden dat het gebruik intensiveert en tendeeert naar bedrijfsmatige of manegeachtige activiteiten. Derhalve is in de regels de gebruiksbepaling hierop gericht (verbod op bedrijfsmatige gebruik) en zijn verlichtingsmasten niet toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming is naast maatschappelijke functie ook de woonfunctie toegestaan. De maatschappelijke functies hebben betrekking op voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter.

De maatschappelijke functies zijn zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan, terwijl de woonfunctie zich uitsluitend op de verdieping mag bevinden.

De maatvoering is opgenomen in de verbeelding en in de regels zijn de bouwwerken geen gebouw zijnde geregeld. De bestemming kent tevens een regeling voor het ondergronds bouwen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Deze bestemming richt zich op een deel van het openbaar gebied. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Binnen deze bestemming is tevens een mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een geluidwerende voorziening voor de nieuw te realiseren woningen in het plangebied.

Binnen deze bestemming is het toegestaan kunstwerken in de zin van kunstuitingen, te bouwen.

Om verwarring met de term 'kunstwerken' in de zin van waterstaatkundige kunstwerken, zoals een brug of een gemaal, te voorkomen, is dit omschreven met de term 'beeldende kunstwerken'.

Water

De binnen het plangebied gelegen waterlopen alsmede de retentievoorzieningen, zijn als zodanig bestemd.

Dit water betreft, naast de retentievoorzieningen niet alleen A-watgangen, maar ook B-watgangen. Het benodigde onderhoud van de A-watgangen wordt apart via een dubbelbestemming beschermd. Binnen deze bestemming zijn waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt; hieronder vallen bijvoorbeeld duikers. Dit is in iedere bestemming als mogelijkheid opgenomen, zodat ook onderduikerde watgangen overal mogelijk zijn.

Wonen

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 6.3.

Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijmassa is het volgende van belang:

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 wordt bijmassa niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid. Wel kan bijmassa in beperkte omvang via afwijking worden toegestaan.

De woning heeft voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Binnen de aanduiding bijgebouwen mogen gebouwen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m².

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 (meestal Burgemeester en Wethouders) een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van de woning voor aan huis verbonden bedrijvigheid, met dezelfde maximale oppervlakte en onder strengere voorwaarden.

Naast het aannemersbedrijf kunnen twee nieuwe woningen worden gebouwd. Het aannemersbedrijf geeft echter geluidhinder naar de omgeving. Zonder geluidwerende voorzieningen en geluidreducerende maatregelen bij het aannemersbedrijf is het niet toegestaan deze woningen te bouwen. Derhalve is de bouw van deze woningen uitsluitend

toegestaan na de realisering van de geluidwerende voorzieningen. Daarmee wordt veiliggesteld dat er geen te hoge geluidbelasting op de gevel ontstaat. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat het geluidscherm zowel op het perceel van het aannemersbedrijf als op het woonperceel kan worden gerealiseerd.

Woongebied

Binnen de bestemming woongebied zijn naast de woonfunctie, ontsluitingswegen en groen- en speelvoorzieningen toegestaan. Omdat er nog geen exacte situering van woningen, alsmede een nadere differentiatie per bestemmingsvlak en een nadere inrichting is vastgelegd, is enkel het maximum aantal wooneenheden en de maatvoering aangeduid in de verbeelding. Er is geen bouwvlak opgenomen. In de regels zijn aanvullende situeringseisen en maatvoeringseisen opgenomen voor zowel de hoofdmassa als voor de bijmassa. Voorst sluit de regeling aan bij de bestemming wonen met regels voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

Binnen deze bestemming is tevens een mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een geluidwerende voorziening.

Voor de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen een bestemmingsvlak een groter aantal woningen te kunnen toestaan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie

Om de A-watrgang te beschermen is voor de betreffende waterlopen in het plangebied gehele A-watrgang een dubbelbestemming opgenomen, die inhoudt dat alleen kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Via omgevingsvergunning kan dan ten behoeve van de onderliggende bestemming worden gebouwd. Een vergunningstelsel voor werkzaamheden is niet opgenomen, omdat de Keur van het waterschap al voldoende bescherming biedt.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Uit de voor dit plan opgestelde exploitatieopzet voor het woongebied blijkt dat de plankosten in verhouding tot de hoeveelheid uit te geven terrein leiden tot een gemiddelde m²-prijs die de bouw van de geprojecteerde woningen tegen marktconforme prijzen mogelijk maakt.

Voor wat betreft de gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente geldt dat het kostenverhaal is/wordt geregeld via privaatrechtelijke overeenkomsten.

Ook voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is een exploitatieopzet opgesteld. Ook hier geldt dat voor zover de gronden niet in eigendom zijn van de gemeente dat het kostenverhaal is/wordt geregeld via privaatrechtelijke overeenkomsten. Uit de exploitatieopzet blijkt dat het plan rendabel is.

Op grond van het bovenstaande acht de gemeente de exploitatie van dit plan dan ook verzekerd.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met diverse instanties waarvan de onderstaande partijen opmerkingen hebben gemaakt:

- Provincie Gelderland;
- Ondernemersvereniging Zaltbommel;
- Waterschap Rivierenland.

Van de gemaakte opmerkingen en de gemeentelijke reacties hierop is een verslag gemaakt dat als losse bijlage is toegevoegd.

Naar aanleiding van de overlegreacties zijn de volgende onderdelen in het bestemmingsplan verwerkt:

- Het archeologisch onderzoek is als bijlage toegevoegd en in de toelichting is verwezen naar het selectiebesluit van het college van burgemeester en wethouders;
- De waterparagraaf is aangepast en de hydraulische berekeningen zijn als bijlage toegevoegd.

8.2. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in de periode van 6 oktober t/m 19 oktober ter inzage gelegen.

Van de inspraakreacties en de gemeentelijke reacties hierop is een verslag gemaakt dat als losse bijlage is toegevoegd. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

Het bestemmingsplan is ambtshalve aangepast met een geringe uitbreiding van het plangebied aan de zuidzijde. De verbeelding en de regels zijn hierop gecorrigeerd.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken gedurende zes weken (tot en met woensdag 16 mei 2012) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn binnen de termijn van tervisielegging vier zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen, en een gemeentelijke beoordeling daarvan, zijn

weergegeven in de Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke
aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Nederhemert, De Ormeling
2011.