

Bestemmingsplan

# **Nederhemert, Molenstraat tussen 72 en 74**

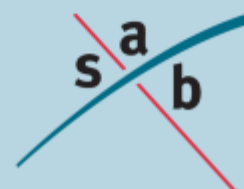
**Gemeente Zaltbommel**

toelichting

Datum: 28 juni 2012

Projectnummer: 110627

ID: NL.IMRO.0297.NHNBP20110023-VS01





## **INHOUD**

### **TOELICHTING**

|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                       | 3         |
| 1.2      | Plangebied                       | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan         | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                       | 5         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>          | <b>6</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie               | 6         |
| 2.2      | Nieuwe situatie                  | 8         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>              | <b>10</b> |
| 3.1      | Inleiding                        | 10        |
| 3.2      | Rijksbeleid                      | 10        |
| 3.3      | Provinciaal beleid               | 11        |
| 3.4      | Regionaal beleid                 | 14        |
| 3.5      | Gemeentelijk beleid              | 15        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>4</b> | <b>Randvoorwaarden</b>           | <b>17</b> |
| 4.1      | Algemeen                         | 17        |
| 4.2      | Bedrijven- en milieuzonering     | 17        |
| 4.3      | Geur                             | 18        |
| 4.4      | Bodem                            | 18        |
| 4.5      | Externe veiligheid               | 19        |
| 4.6      | Geluid                           | 21        |
| 4.7      | Luchtkwaliteit                   | 22        |
| 4.8      | Archeologie en cultuurhistorie   | 23        |
| 4.9      | Flora en fauna                   | 25        |
| 4.10     | Water                            | 26        |
| 4.11     | Verkeer en parkeren              | 30        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>5</b> | <b>Juridische planopzet</b>      | <b>31</b> |
| 5.1      | Algemeen                         | 31        |
| 5.2      | Dit bestemmingsplan              | 32        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>34</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid      | 34        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 34        |

## **Bijlagen**

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Memo flora en fauna
3. Zienswijzennota

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Zaltbommel is het verzoek ingediend om aan de Molenstraat in Nederhemert-Noord twee woningen te bouwen. De locatie ligt tussen de nummers 72 en 74 op een perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Kerkwijk, sectie T, nummers 1516 en 1517. Op de locatie worden twee geschakelde woningen gebouwd. De locatie is in de huidige situatie onbebouwd. De gemeente heeft in een principebesluit met deze ontwikkeling ingestemd. De nieuwe woningen kunnen echter op grond van het vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Het plangebied heeft de bestemming 'landelijk groen' waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan. Om de twee geschakelde woningen te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridische-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

## 1.2 Plangebied

De Molenstraat ligt in Nederhemert-Noord en vormt samen met de parallel liggende Maasdijk de karakteristieke bebouwingslinten van de dorpskern. De noordzijde van het perceel grenst aan het landelijk gebied. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door percelen met een vrijstaande woning, de nummers 72 en 74. Op navolgende luchtfoto's (figuur 1.1 en 1.2) is het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



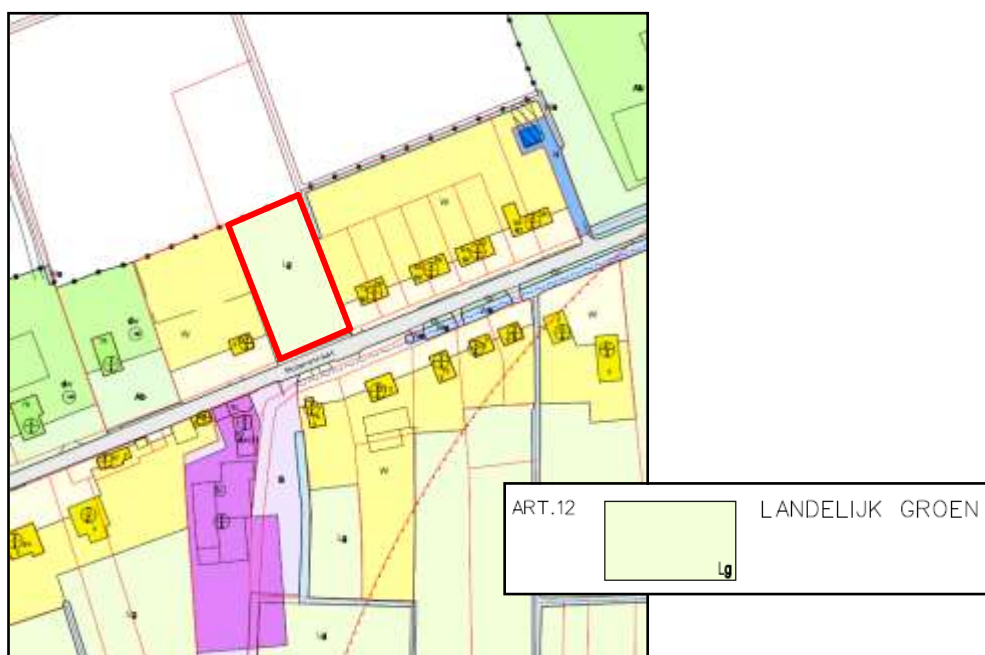
*Figuur 1.1 Luchtfoto plangebied*  
*bron: Datahotel Gelderland*



*Figuur 1.2 Luchtfoto omgeving  
bron: Datahotel Gelderland*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan 'Nederhemert'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 april 2010 door de gemeenteraad van Zaltbommel. Figuur 1.3 betreft een uitsnede van het plangebied.



*Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Landelijk groen'. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de nieuwe woningen te kunnen realiseren.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 besteed aandacht aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6.

## **2 Planbeschrijving**

### **2.1 Bestaande situatie**

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie toegelicht waarbij eerst de omgeving van het plangebied aan de orde komt en daarna het plangebied zelf.

#### **2.1.1 *Omgeving plangebied***

Nederhemert-Noord ligt ten noorden van de Afgedamde Maas, die het dorp scheidt van het dorp Nederhemert-Zuid op het zuidelijk gelegen eiland. Het historische deel van de dorpskern bestaat uit de bebouwing langs de Maasdijk en de Molenstraat. Nederhemert-Noord is ontstaan langs de grotendeels parallel liggende Maasdijk en Molenstraat en enkele haaks daarop liggende structuren. Het lineaire karakter met de naastgelegen lintbebouwing is dan ook karakteristiek voor de dorpskern. Tussen de dijk en de Molenstraat ligt een relatief brede strook open agrarisch gebied met weinig bebouwing in de vorm van glastuinbouw of agrarische bedrijfsbebouwing.

De bebouwingsdichtheid is over het algemeen niet erg hoog waardoor het dorp een groen en open karakter heeft. Dit komt doordat er vooral vrijstaande woningen aan het lint zijn gesitueerd op redelijke afstand van elkaar. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen met kap en heeft een eenvoudige hoofdmassa. Er is voornamelijk gebruik gemaakt van eenvoudige kapvormen waarbij de kaprichting de oriëntatie van de hoofdmassa volgt. De bebouwing kent over het algemeen een eenvoudige agrarische vormgeving en de woningen zijn gebouwd met rode bakstenen.

#### **2.1.2 *Plangebied***

Het plangebied is in de huidige situatie ongebouwd en in gebruik als grasland. Navolgende afbeeldingen tonen het plangebied vanaf de Molenstraat. Figuur 2.1 is een afbeelding vanaf de zuidwestzijde. Figuur 2.2. betreft een afbeelding vanaf de zuidoostzijde.



*Figuur 2.1 Huidige situatie Plangebied  
bron: Google streetview*



*Figuur 2.2 Huidige situatie plangebied  
bron: Document richtlijnen woningbouw Molenstraat, Gemeente Zaltbommel*

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Molenstraat. Aan de Molenstraat staat gevarieerde bebouwing. De oudere bebouwing bestaat grotendeels uit boerderijen en tuinderswoningen met bijbehorende bedrijfsbebouwing. In de loop van de tijd is het lint opgevuld met (planmatige) bebouwing uit verschillende tijdperiodes met bijbehorende architectonische vormgeving. De meeste woningen liggen op circa 9 á 10 meter van de weg. Enkele woningen in het lint zijn wat verder van de weg gesitueerd. De bebouwing aan de Molenstraat kent over het algemeen een bouwhoogte van één laag met kap. Het lint bestaat uit diverse soorten woningen met verschillende uitstraling en grootte. Naast vrijstaande woningen is er een rijtje met 8 twee-onder-één kapwoningen aanwezig ten oosten van het plangebied. Ten westen van het plangebied ligt een vrijstaande woning. Over het algemeen hebben de woningen aan de Molenstraat een baksteenarchitectuur in voornamelijk de tinten bruin en roodbruin en ze voorzien van

een zadeldak. De daken zijn voornamelijk bedekt met gebakken pannen in de kleur antraciet of rood.

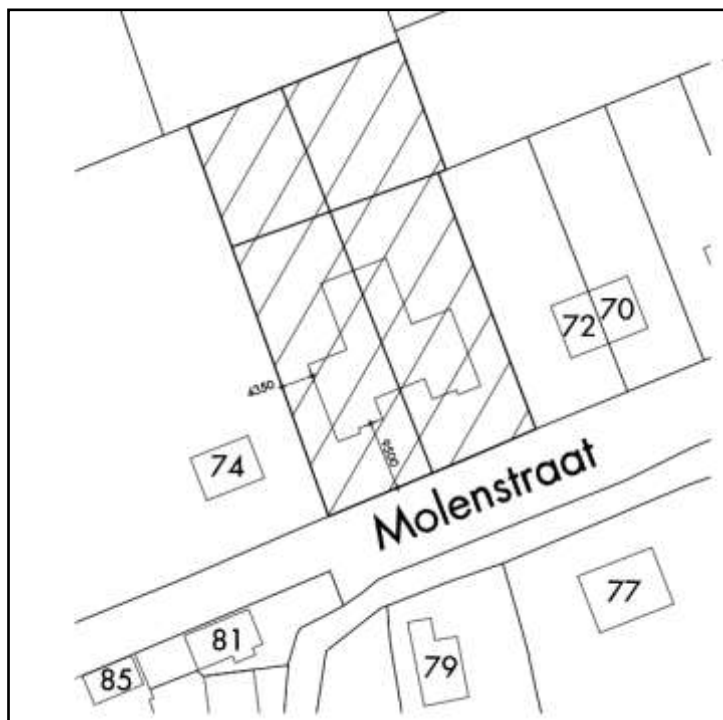
## 2.2 Nieuwe situatie

### 2.2.1 Algemeen

Het plan voorziet in de bouw van twee woningen die door middel van een aanbouw met de berging, de keuken, de slaapkamer en de badkamer aan elkaar geschakeld zijn. De woningen worden gebouwd op een open ruimte tussen de woningen Molenstraat 72 en 74. De gemeente Zaltbommel werkt in principe mee aan dit plan, waarvoor een principe besluit is genomen.

### 2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Ten oosten van het perceel is een vrij dicht lint aanwezig met acht twee-onder-één kapwoningen. Ten westen van het plangebied loopt het bebouwingslint door met enkele vrijstaande woningen. De nieuwe woningen vullen een open ruimte in een bestaand bebouwingslint. Door de opzet en de uitstraling van de woningen versterken de woningen het bebouwingslint. Reden van de versterking is de karakteristieke en traditionele architectuur die aansluit bij de bestaande bebouwing en de rooilijn die in dit plan is doorgezet. De woningen vormen een goede overgang van twee-onder-één kapwoningen naar vrijstaande woningen in het lint. De woningen hebben een zelfstandige kap, maar zijn via een aanbouw met de berging, de keuken, de badkamer en een slaapkamer aan elkaar geschakeld. Navolgende afbeelding toont de inrichtingsschets van de percelen.



*Figuur 2.3 Inrichtingsschets  
bron: Bouwbureau Kramer*

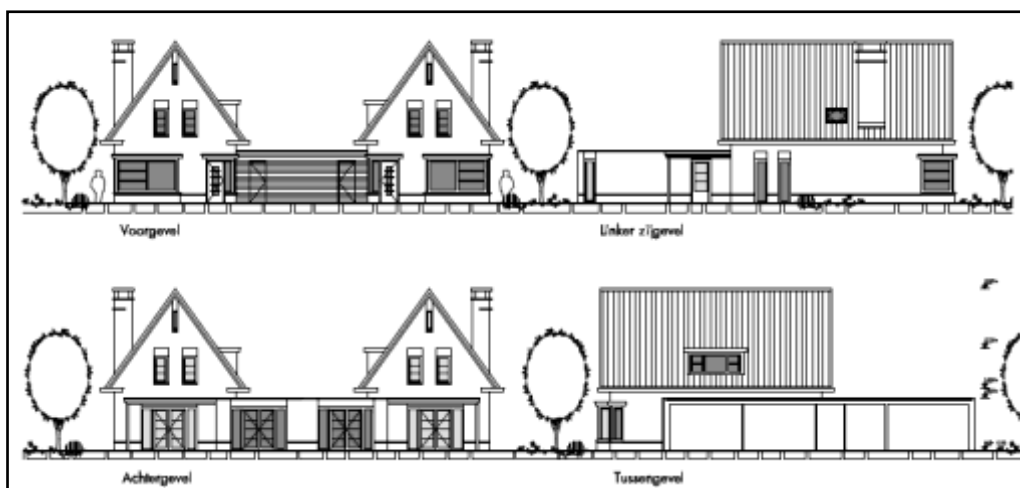
De toevoeging van twee halfvrijstaande woningen doet geen afbreuk aan de openheid van het lint. De lintbebouwing wordt op deze locatie als waardevoller beoordeeld dan de openheid.

### 2.2.3 **Bouwplan**

De twee geschakelde woningen worden door middel van de berging, de keuken en de slaapkamer aan elkaar verbonden. De woningen hebben een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van ongeveer 9 meter. De platafgedekte bijgebouwen zijn lager dan de goothoogte van het hoofdgebouw. Aan de zijde van de bijgebouwen wordt er een dakkapel op het zadeldak geplaatst. Aan de andere zijde wordt een robuuste schoorsteen op het dak geplaatst, gepositioneerd ter plaatse van de zijgevel, laag op de kap. De schoorsteen wordt opgetrokken tot op de bouwhoogte.

De woningen worden uitgevoerd in rode baksteen met grijze dakpannen. Dit sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. De afwerking is hoogwaardig. Er wordt gebruik gemaakt van toekomstbestendige (kunststof) materialen en zinken goten.

Navolgende afbeelding betreft de gevelbeelden van het bouwplan.



*Figuur 2.4 Gevelbeelden woningen*  
*bron: Bouwbureau Kramer*

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het beschreven bouwplan en biedt de planologische kaders voor de realisatie van het bouwplan. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van de woningen vindt toetsing aan dit bestemmingsplan plaats.

### 2.2.4 **Ontsluiting en parkeren**

Het plangebied wordt ontsloten op de Molenstraat. Daarnaast worden per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Inleiding**

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

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

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

### **3.2 Rijksbeleid**

#### **3.2.1 *Nota Ruimte 2004***

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

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

#### *Toetsing*

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit wordt geconcludeerd dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt. Wel sluit het plan aan bij de bevordering van krachtige steden en vitaal platteland. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Streekplan Gelderland 2005 incl. herzieningen en uitwerkingen (Structuurvisie)**

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.



*Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisie Gelderland  
bron: provincie Gelderland*

Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'Waardevol landschap'. Het 'Waardevol landschap' maakt deel uit van het multifunctioneel gebied van de provincie. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk is van de bijdrage aan de landschapskwaliteit. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking.

Wanneer één van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Bij toepassing van deze benadering kan het nodig zijn het plangebied te vergroten om tot een acceptabele uitkomst te kunnen komen. Dat is niet het geval bij aantasting van onvervangbare en/of zeldzame kernkwaliteiten als karakteristieke openheid of sommige verkavelingspatronen.

Het plangebied ligt in het waardevolle landschap 'Kom-oeverwal ensemble Bommerwaard'. Aan dit landschap worden de volgende kernkwaliteiten toegedicht:

- Gave gradiënten en ensembles van open kommen, kleinschalige oeverwallen en uiterwaarden;
- Gave open kommen met grote openheid en weidebouw, hier en daar onderbroken door verspreid liggende bebouwing, populierenbossen, eendenkooien en grienden met mooie doorzichten;
- Kleinschalige oeverwallen met afwisseling van fruitteelt, glastuinbouw, bedrijvigheid en wonen, in contrast met de open kommen;
- Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap: Hollandse Waterlinie nog afleesbaar;
- Bijzondere aardkundige waarden (zoals oude meander, de wielen, donk);
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap.

#### *Toetsing*

Onderhavig plan voorziet in de bouw van twee geschakelde woningen in bestaand bebouwd gebied. De locatie is in de huidige situatie onbebouwd. Ook ligt de locatie niet in de EHS of in waardevol open gebied. De bouw van twee woningen in een verdicht bebouwingslint kan niet worden aangemerkt als grootschalige verstedelijking. Wel moet de ontwikkeling voldoen aan het 'ja, mits'-regime waarbij de reeds genoemde kernkwaliteiten moeten worden behouden of worden versterkt. De kernkwaliteiten worden behouden door de bouw van twee woningen in het bestaande bebouwingslint. Om deze reden is het plan passend binnen het provinciale beleid.

### **3.3.2 Ruimtelijke verordening Gelderland 2010**

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. Waardevolle landschappen zijn in de verordening opgenomen. Ontwikkelingen binnen waardevolle landschappen die de kernkwaliteiten aantasten zijn niet toegestaan. Op het moment dat ontwikkeling plaats vindt buiten de waardevolle open gebieden en buiten de EHS geldt het 'ja – mits'-regime. Op het moment dat kernkwaliteiten worden behouden of versterkt mag een ontwikkeling plaats vinden.

#### *Toetsing*

De bouw van twee woningen is passend binnen de provinciale verordening omdat de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

### **3.3.3 Woonvisie Gelderland - Kwalitatief woonprogramma 2010-2019**

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 652,52 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

#### *Toetsing*

Het Kwalitatief woonprogramma wordt in de Regio Rivierenland uitgewerkt in een kwalitatief programma voor de regio. Aangezien het recente beleid van de provincie echter nog niet is vertaald naar een actueel regionaal programma, is onder regionaal beleid het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 van de Regio Rivierenland opgenomen. Onderhavig plan betreft de bouw van twee woningen in de duurdere sector. De initiatiefnemers zijn echter eigenaar van de grond en gaan de woningen zelf bewonen. Om deze reden is de ontwikkeling passend binnen het KWP.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **3.4.1 Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland**

De regio werkt aan een nieuw KWP 2010-2019. Deze actualisatie is echter nog niet afgerond. Om deze reden wordt het KWP 2005-2014 beschreven. De provincie Gelderland heeft in 2003 de Woonvisie Gelderland en in 2005 het Streekplan Gelderland vastgesteld. Bij deze stukken hoort het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) als uitwerking van het woonbeleid. De provincie streeft naar voldoende woningbouw om het woningtekort in te lopen in de periode tot 2020 (kwantiteit) en voldoende van de juiste woningen kwaliteit. Daarnaast moet de bundeling van woningbouw in de regionale kernen en stedelijke gebieden zijn gewaarborgd. Uitgangspunt is dat de betrokken gemeenten bouwen voor de regionale woningbehoefte. Doorslaggevend is het realiseren van voldoende sociale woningbouw; het totaal aantal woningen dat gebouwd wordt, staat minder centraal. Kwaliteit van de woning en de omgeving staat centraal in het programma. Het programma wordt om de 5 jaar vastgesteld.

In het Kwalitatief woonprogramma 2005-2014 Regio Rivierenland (KWP2), komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- meer direct voor ouderen geschikte woningen realiseren; meer meergezinswoningen realiseren;
- meer goedkope koopwoningen realiseren;
- meer betaalbare meergezins huurwoningen realiseren;
- meer dure huurwoningen realiseren;
- het aandeel dure koopwoningen terugbrengen;
- in het buitengebied het woonmilieu ‘landelijk wonen’ primair te realiseren door middel van functieverandering, hergebruik van bestaande gebouwen en woningsplitsing en secundair door middel van nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen);
- afstemming met programma's en projecten die voortkomen uit de tweede ronde van de ISV;
- circa 19.000 woningen realiseren.

Inmiddels is het KWP3 voor de Regio Rivierenland opgesteld en, begin 2010, vastgesteld. Het KWP3 sluit aan bij de ambities van gemeenten en corporaties in het gebied. Het KWP3 geeft richting aan de verdere ontwikkeling van het lokale woonbeleid.

#### *Toetsing*

Het initiatief voor woningbouw in de kern Nederhemert betreft een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers de woningen zelf gaan bewonen. Om deze reden is het plan passend binnen het kwalitatieve woonprogramma.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### **3.5.1 Nota IPW-beleid 2010 (Incidentele Particuliere Woningbouw)**

Op 18 september 2003 heeft de gemeenteraad besloten om het beleid “incidentele woningbouw op verzoek van particulieren” vast te stellen. In dit raadsbesluit is tegelijkertijd het toetsingskader incidentele woningbouw op verzoek van particulieren vastgesteld. Nadat dit beleid een aantal jaren in gebruik is geweest heeft het college van B&W besloten het beleid te evalueren.

Na de evaluatie heeft het college van B&W op 26 januari 2010 besloten door te gaan met het beleid “incidentele woningbouw op verzoek van particulieren”. Op 25 maart 2010 is er ook tijdens de carrouselvergadering mee ingestemd door te gaan met het beleid. Echter moest het beleid en het proces wel verbeterd worden. Naar aanleiding hiervan is de notitie “incidentele woningbouw op verzoek van particulieren” herzien in de onderstaande nota “IPW-beleid 2010”.

Het doel van de nota “IPW-beleid 2010” is om incidentele woningbouw voor particulieren mogelijk te maken met een zo efficiënt en uniform mogelijk werkproces. Tevens wordt er door dit beleid gehoor gegeven aan de wens van de rijksoverheid voor toename van het particuliere opdrachtgeverschap. Ten slotte levert het een bijdrage aan de woningbehoefte van Zaltbommel.

De nota “IPW-beleid 2010” is op 10 juni 2010 door de raad vastgesteld. Deze nota bevat informatie over het toetsings- en beoordelingskader, de kosten voor de aanvrager en het werkproces.

#### *Toetsing*

De nota IPW-beleid biedt het kader voor de woningbouw in onderhavig plan. Dit bestemmingsplan is afgestemd op het IPW-beleid.

#### **3.5.2 Welstandsnota**

De gemeente Zaltbommel heeft haar welstandsbeleid in een welstandsnota beschreven. Het welstandsbeleid voor Zaltbommel is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken spelen een belangrijke rol in de begrenzing van de openbare ruimte. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving en daarnaast de waarde van het onroerend goed en zorgt voor een versterking van het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van dorpen en kernen in de gemeente Zaltbommel.

Het plangebied ligt in het deelgebied ‘Nederhemert Noord’. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 1; zware toetsing voor een bijzonder welstandsgebied. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt aan de welstandscommissie voorgelegd.

In de welstandsnota zijn voor het deelgebied 'Nederhemert Noord' specifieke welstandscriteria opgenomen. Voor deze criteria wordt verwezen naar de welstandsnota (paragraaf 3.2.5).

#### *Toetsing*

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen wordt het concrete bouwplan getoetst aan het welstandsbeleid.

## **4 Randvoorwaarden**

### **4.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders dienen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek in te stellen dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.2 Bedrijven- en milieuzonering**

#### **4.2.1 Algemeen**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

#### **4.2.2 Onderzoek**

In het plangebied worden milieuhindergevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen. Aan de overzijde, aan de Molenstraat 83, ligt een tuincentrum waar een opslag voor diervoer aanwezig is. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter voor het onderdeel geluid. De afstand van de woning tot het bedrijfsperceel bedraagt circa 20 meter. Aangezien aan de voorzijde van het bedrijfsperceel de dienstwoning ligt, vinden de bedrijfsactiviteiten op meer dan 30 meter plaats evenals het parkeren bij het bedrijf. Om deze reden wordt gesteld dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Overigens liggen bestaande woningen dicht bij het betreffende bedrijfsperceel.

Het activiteitenbesluit gaat uit van geluidsnormen op de meest nabij gelegen woning. De nieuwe woningen in dit plan zijn daarin niet opgenomen.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

## **4.3 Geur**

### **4.3.1 Algemeen**

Geurhinder ontstaat bij agrarische bedrijven en wordt beoordeeld met de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

### **4.3.2 Onderzoek**

Het plangebied ligt aan een bebouwingslint in de bebouwde kom van Nederhemert en grenst aan het buitengebied. In de directe omgeving liggen echter geen agrarische bedrijven waar sprake is van veehouderij. Het plangebied is volgens het geurbeleid, 'kaart voorgrondbelasting toekomstige situatie', niet gelegen binnen een geurcontour. Op de kaart 'achtergrondbelasting toekomstige situatie' is het plangebied gelegen binnen een goed leefklimaat.

### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

## **4.4 Bodem**

### **4.4.1 Algemeen**

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater zodanig is, dat het gebruikt kan worden voor de functie waarvoor het is beoogd. Door Lankelma B.V.<sup>1</sup> is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

### **4.4.2 Onderzoek**

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat barium en xylenen in het grondwater en lood en PAK in de bovengrond (MM2) de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarde overschrijden. Om deze reden wordt de onderzoekshypothese 'onverdacht' te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteits-oogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

---

<sup>1</sup> Lankelma B.V., Verkennend bodemonderzoek, nr. 65421, 9 november 2011.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

### **4.5 Externe veiligheid**

#### **4.5.1 Algemeen**

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten; artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen en beperken van risico's voor (beperkt) kwetsbare objecten als gevolg van het vervoer of opslag van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

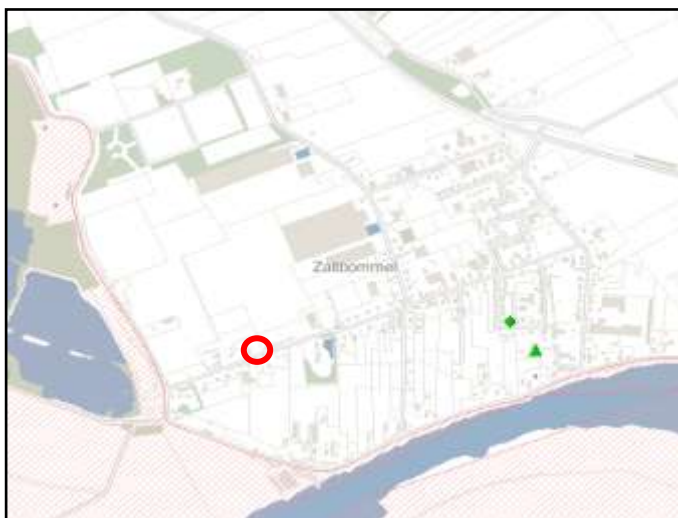
Het plaatsgebonden risico mag in principe ergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een incident en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het externe veiligheidsbeleid is voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde en voor het groepsrisico een oriënterende waarde geformuleerd voor het maximaal toelaatbare risico, waarmee in de besluitvorming over risicovolle activiteiten rekening moet worden gehouden. Bij een iedere toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriënterende waarde dient het groepsrisico verantwoord te worden door het bevoegd gezag.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is – op enkele onderdelen na – op 27 oktober 2004 in werking getreden.

#### **4.5.2 Externe veiligheid plangebied**

In de navolgende alinea's wordt nader ingegaan op de omgeving van het plangebied risicovolle bedrijven zijn gelegen of transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast is aangegeven of dit een belemmering oplevert voor onderhavige ontwikkeling.



*Figuur 4.1 Provinciale risicokaart  
bron: Risicokaart.nl 2010*

#### *Stationaire bronnen*

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Volgens de Risicokaart van de provincie Gelderland (figuur 4.1) bevinden de woningen zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van stationaire bronnen.

#### *Mobiele bronnen*

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen (spoor)wegen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

#### *Overstromingsgebied*

De nieuwbouwlocatie ligt binnen het overstromingsgebied van de Maas en Waal. Een groot deel van de Betuwe is aangewezen als overstromingsgebied. Hiervoor is door Waterschap Rivierenland een calamiteitensysteem opgesteld. Dit systeem biedt verder geen toetsingskader voor de nieuwbouw.

#### *Overige risico's*

Onder overige risico's vallen aspecten overstromingsgevaar in de omgeving van rivieren, de opslag van vuurwerk (Vuurwerkbesluit), etc. In de nabijheid van het plangebied zijn geen overige risicobronnen aanwezig die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor de haalbaarheid van voorliggend plan. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.

### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.6 Geluid**

### **4.6.1 Algemeen**

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle relevante geluidsbronnen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

### **4.6.2 Onderzoek**

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Uitzondering vormen 30 km/uur wegen met een lage verkeersintensiteit. De Molenstraat is ingericht als 30 km/uur zone en kent een lage verkeersintensiteit. Op circa 150-200 meter van het plangebied is het begin van de 30 km/uur zone aangegeven. Daarnaast ligt er op 20 meter afstand een wegversmalling. De Molenstraat kent een lage verkeersintensiteit waarbij het aantal motorvoertuigbewegingen ligt rond de 1000 mvt/etmaal. Om deze reden hoeft de geluidsbelasting op de woningen niet te worden beoordeeld. Er is in dit plan geen sprake van andere geluidsbronnen zoals spoorwegen of industrie.

### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

### **4.7.1 Algemeen**

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **4.7.2 Onderzoek**

Het plan bestaat uit de realisatie van 2 woningen. Het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij woningbouwplan met minder dan 1.500 woningen sprake is van een project, welke "Niet In Betekende Mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan worden geconcludeerd dat door projecten die NIBM zijn, de luchtkwaliteit met maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtert. Bij plannen die "niet in betekende mate"(NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de saneringstool<sup>2</sup> uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Uit de saneringstool blijkt dat de concentraties voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) maximaal 22 - 24,5 µg/m<sup>3</sup> en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) minder dan 20 µg/m<sup>3</sup> in 2011 bedraagt. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup>. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de saneringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### **4.7.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor dit initiatief.

### **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.8.1 Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

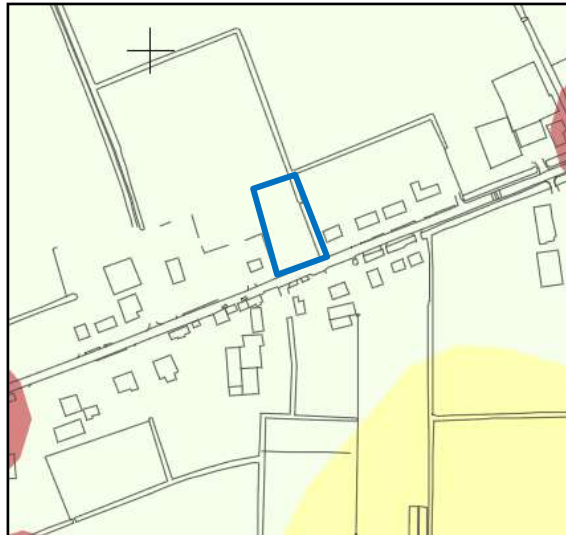
---

<sup>2</sup> [www.saneringstool.nl](http://www.saneringstool.nl).

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

#### 4.8.2 Onderzoek archeologie

Het plangebied is opgenomen in de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit deze verwachtingswaardekaart.



*Figuur 4.2 Archeologische verwachtingswaardekaart  
bron: Gemeente Zaltbommel*

| Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel |                           |                                |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Beleidskaart                                                               |                           |                                |
| RAAP-rapport 2025, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000                         |                           |                                |
| legenda                                                                    |                           |                                |
| Beleidszones                                                               | Vrijstellingsgrens diepte | Vrijstellingsgrens oppervlakte |
| Waarde-archeologie 0                                                       | 0 cm                      | 0 m²                           |
| Waarde-archeologie 1                                                       | 30 cm                     | 30 m²                          |
| Waarde-archeologie 2                                                       | 30 cm                     | 100 m²                         |
| Waarde-archeologie 3                                                       | 30 cm                     | 2500 m²                        |
| Waarde-archeologie 4                                                       | 150 cm                    | 2500 m²                        |
| Waarde-archeologie 5                                                       | 150 cm                    | 5000 m²                        |
| Geen waarde-archeologie                                                    | geen voorschriften        | geen voorschriften             |
| Overig                                                                     |                           |                                |
| gemeente grens Zaltbommel                                                  |                           |                                |

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart is het terrein aangeduid als 'geen waarde-archeologie'. Hiervoor bestaan geen voorschriften voor de vrijstellingsgrens voor de diepte en de oppervlakte. Archeologie vormt dus geen belemmering voor het plan.

#### **4.8.3 Cultuurhistorie**

In het Bro (art. 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro) is geregeld dat cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Voor het plangebied en de directe omgeving geldt dat het bebouwingslint met diverse woonbebouwing is aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. Op sommige plaatsen is het lint minder dicht bebouwd waardoor er fraaie doorzichten ontstaan. De planlocatie is geschikt voor verdere verdichting van het lint omdat dit de karakteristieke lintbebouwing versterkt. Hiermee sluit het plan aan bij de cultuurhistorische waarden van de locatie. (zie ook paragraaf 2.2).

#### **4.8.4 Conclusie**

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

### **4.9 Flora en fauna**

#### **4.9.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

#### **4.9.2 Onderzoek**

Door SAB<sup>3</sup> is een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

##### *Gebiedsbescherming*

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde gelegen natuurgebied betreffen de bosgebieden ten noordwesten van Nederhemert welke zijn aangewezen als EHS. Effecten op de EHS zijn gezien de ligging buiten de EHS, de tussenliggende bebouwing (reeds aanwezige verstoring) en kleinschalige ingreep uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument ligt op ruim 7.5 kilometer afstand en betreft het Natura 2000-gebied Loevenstein, Pompveld & Kornsche boezem. Op basis van de afstand (7.5 km), tussenliggende reeds verstorende elementen (wegen, bebouwing) en de kleinschalige ingreep zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten. Een vergunningaanvraag is met de plannen niet noodzakelijk.

---

<sup>3</sup> SAB B.V. Quick scan flora en fauna Nederhemert, 14 november 2011.

### *Soortenbescherming*

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

Het plangebied bestaat volledig uit grasland. Dicht struweel of toegankelijke gebouwen, dat als verblijfplaats voor soorten kan dienen, is niet aanwezig. Gezien het intensieve gebruik van het plangebied en omgeving, afwezigheid van water, ruigere elementen, bebouwing, bomen en vergraafbaar zand, worden strikt beschermde vaatplanten, (grondgebonden) zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen, vissen en insecten niet binnen het plangebied verwacht. Met de bouw van twee woningen worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast en is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Mogelijk komen binnen het plangebied wel enkele licht beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) voor zoals Mol, Haas, Konijn en Bruine kikker. Voor deze licht beschermde soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

### *Zorgplicht*

Verder geldt altijd artikel 2 van de Flora- en faunawet, een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat voorafgaand aan sloop-, grond-, of bouwwerkzaamheden wordt gecontroleerd of dat negatieve gevolgen voor aanwezige soorten kunnen worden voorkomen door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

## **4.10 Water**

### **4.10.1 Inleiding**

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe beleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen.

#### **4.10.2 Wettelijk kader**

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en Waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van dit bestemmingsplan zal overleg plaatsvinden met het waterschap Rivierenland. De resultaten van dit overleg zullen in deze paragraaf worden opgenomen. Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende bestuursniveaus.

##### **Europees beleid**

###### *Europese Kaderrichtlijn*

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgelegd waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

##### **Rijksbeleid**

###### *Bestuursakkoord Water*

Het Nationaal Bestuursakkoord Water 2003 is in april 2011 vervangen/geactualiseerd met het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vermogen van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. Gezien de uitdagingen op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatveranderingen en duurzaamheid blijven de doelen die eerder zijn verwoord in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2006) en in het Bestuursakkoord Waterketen (2007) onverkort van kracht.

###### *Nationaal waterplan (2009)*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. Dit gebied omvat grofweg het rivierengebied van Nederland.

### **Provinciaal beleid**

#### *Waterplan Gelderland 2010-2015*

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals stedelijk gebied, landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom en dus volgens de definitie van het Waterplan in het stedelijk gebied. 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.

### **Beleid Waterschap Rivierenland**

#### *Waterbeheersplan 2010-2015*

Het beleid uit het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

### **Gemeentelijk beleid**

#### *Waterplan Zaltbommel*

Waterschap Rivierenland heeft samen met de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel een waterplan voor de stads- en dorpskernen in de Bommelerwaard opgesteld. Het maatregelenplan is voor beide gemeenten apart opgesteld. Tijdens workshops hebben ook bewoners en belangenorganisaties hiervoor hun inbreng geleverd. Zowel het bestuur van het waterschap als de beide gemeenteraden stemden medio 2007 in met het waterplan en het bijbehorende maatregelenpakket.

Tot en met 2015 worden de maatregelen uitgevoerd. Belangrijke maatregelen in het waterplan zijn bijvoorbeeld:

- Het aanleggen van meer open water, zodat regenwater beter opgevangen kan worden.
- Herinrichten van watergangen, bijvoorbeeld door het aanleggen van flauw aflopende oevers (zogenaamde natuurvriendelijke oevers). Deze bieden goede kansen voor planten en dieren en kunnen bovendien meer water bergen.
- Verbeteren en vergroten van duikers (grote buizen onder de weg die de ene sloot met de andere verbinden), zodat het water goed afgevoerd kan worden.
- Afkoppelen van regenwater; gemeente koppelt relatief schone weg- en dakoppervlakken af van de riolering. Hierdoor kunnen we riooloverstorten op het oppervlaktewatersysteem te beperken en zorgen we er tevens voor dat sloten beter doorspoeld worden. Stilstaand water is namelijk niet goed voor een gezond leefmilieu.

#### **4.10.3 Situatie plangebied**

Het plangebied raakt in de noordoosthoek de B-watergang 035056. Daarnaast ligt in het plangebied een C-watergang. Alle werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone water zijn vergunningsplichtig, op grond van de keur van het waterschap, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

In het plangebied is geen waterkering aanwezig. Omdat de ontwikkeling kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> is er geen watercompensatieplicht. Er is geen hoge kwelkans in het plangebied (0,2-1 mm\_030112 in natte periode). In gebieden met rivierkwel moet aangetoond worden dat een T=10 hoogwatersituatie op de rivier in combinatie met de T=2 winterbui niet leidt tot onacceptabele peilstijgingen en afvoeren.

Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel wordt neergelegd waarbij het hemelwater is afgekoppeld van het vuilwaterriool en het regenwater wordt afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater. Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied.

#### **4.10.4 Conclusie**

Gezien de beperkte schaal van het project en de geringe toename aan bebouwd/verhard oppervlak mag worden verwacht dat het bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### **4.11.1 Verkeer**

De woningen worden op de Molenstraat ontsloten. De geringe toename van het verkeer door de toevoeging van twee woningen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

### **4.11.2 Parkeren**

De gemeente Zaltbommel heeft aangegeven dat er per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Een garage wordt hierbij niet meegeteld en de twee parkeerplaatsen dienen naast elkaar gerealiseerd te worden. De te bouwen woningen worden gebouwd op ruime kavels. Op de kavels is voldoende mogelijkheid om parkeervoorzieningen te realiseren ten bate van de woningen. Volgens het bouwplan worden per woning twee parkeerplaatsen op het eigen terrein aangelegd.

### **4.11.3 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
  - 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

#### 5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

### **5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **5.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Water' opgenomen:

#### *Water*

Op de achterzijde van het perceel heeft een B-watergang de bestemming Water gekregen. De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

#### *Wonen*

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal twee woningen en aan huis verbonden beroepen. De te gebruiken oppervlakte voor deze functie mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen. Daarnaast zijn binnen de bestemming de volgende functies toegestaan: bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden.

De woningen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De oppervlakte per woning bedraagt maximaal 120 m<sup>2</sup>. De maximale bouw- en goothoogte bedraagt respectievelijk 9 en 4 meter en is op de verbeelding aangegeven. Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. De maximale omvang van de bijgebouwen bedraagt 100 m<sup>2</sup> per woning.

### **5.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De eigenaren van de grond laten deze woningen bouwen en gaan hier ook wonen. De exploitatiekosten voor het bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten.

Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

Er bestaan geen redenen om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Inleiding**

In deze paragraaf zijn de resultaten uit de procedure opgenomen. Het plan is niet aan inspraak onderworpen geweest. Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan het waterschap toegezonden.

#### **6.2.2 Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg is het plan overlegd met het waterschap. Op het plan zijn geen opmerkingen gekomen die tot aanpassingen hebben geleid.

#### **6.2.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nederhemert, Molenstraat tussen 72 en 74' heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 8 maart 2012 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 18 april 2012) voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de zienswijzennota die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan.