

<b>1.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel opstellen bestemmingsplan .....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied .....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplannen.....	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan (leeswijzer) .....	8
<b>2.</b>	<b>Het stedenbouwkundig plan .....</b>	<b>11</b>
2.1	Het dorp Zuilichem.....	11
2.2	Beschrijving van het plan .....	12
2.3	Welstandsvrij plan .....	15
<b>3.</b>	<b>Beleidskader.....</b>	<b>17</b>
3.1	Provinciaal en regionaal beleid.....	17
3.2	Gemeentelijk beleid .....	17
<b>4.</b>	<b>Randvoorwaarden/Beperkingen.....</b>	<b>19</b>
4.1	Archeologie .....	19
4.2	Bodem .....	20
4.3	Water.....	22
4.4	Flora en fauna .....	27
4.5	Verkeer en parkeren.....	28
4.6	Geluid wegverkeer.....	29
4.7	Luchtkwaliteit.....	29
4.8	Externe veiligheid .....	31
4.9	Milieuozonering .....	31
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	34
<b>5.</b>	<b>Het juridisch plan .....</b>	<b>37</b>
5.1	Toelichting op de verbeelding .....	37
5.2	Toelichting op de regels.....	37
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>41</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid .....	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	41

#### **Bijlagen**

Bijlage 1	Notitie beeldkwaliteitseisen openbare ruimte
Bijlage 2	Archeologisch vooronderzoek nov. '08
Bijlage 3	Archeologie Programma van Eisen feb. '09
Bijlage 4	Archeologisch Proefsleuvenonderzoek juni '09
Bijlage 5	Verkendend bodemonderzoek maart '09
Bijlage 6	Nader bodemonderzoek juni '10
Bijlage 7	Bodemonderzoek (risicotoolbox) aug. '10
Bijlage 8	Verkendend bodemonderzoek bestrijdingsmiddelen juli '11
Bijlage 9	Waterhuishoudkundig plan aug. '11
Bijlage 10	Natuurtoets feb. '09
Bijlage 11	Onderzoek Rugstreepad mei '09

Bijlage 12	Verkeerskundig advies jan. '11
Bijlage 13	Akoestisch onderzoek okt. '10
Bijlage 14	Akoestisch onderzoek bedrijven juni '11
Bijlage 15	Eindverslag overleg instanties inzake bestemmingsplan 'Zuilichem, Dijkzicht-Zuid'
Bijlage 16	Eindverslag Inspraak bestemmingsplan 'Zuilichem, Dijkzicht-Zuid'
Bijlage 17	Overzichtstekening retentie buiten het plan
Bijlage 18	Ontwerp raadsbesluit
Bijlage 19	Nader bodemonderzoek Nieuwstraat 19 te Zuilichem, december '07
Bijlage 20	Kwelonderzoek, november '10

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en doel opstellen bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bevat de planologisch-juridische regeling voor een nieuwe uitbreiding van het dorp Zuilichem in de gemeente Zaltbommel. De uitbreiding ligt aan de oostkant van het dorp, aansluitend op het buurtje Dijkzicht Noord en heeft daarom de naam Dijkzicht Zuid gekregen. Binnen het plangebied is ruimte voor de bouw van maximaal 108 nieuwe woningen.

In overleg met het waterschap is besloten een deel van de benodigde waterbergingscapaciteit buiten het plan te situeren. Hiertoe zullen een bestaande A-watergang en een aansluitende watergang worden verbreed.

### **1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied**

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Uilkerweg en wordt aan de oostzijde begrensd door een groot kassencomplex dat in een concentratiegebied voor de glastuinbouw ligt. Aan de westkant grenst het plangebied aan de achterzijde van de percelen aan de Nieuwstraat. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de hier gelegen watergang en het reeds gerealiseerde woonbuurtje Dijkzicht Noord. Alle gronden met de kadastrale aanduidingen K1336 (ged), 1337, 956, 920, 96, 443, 540 en 541 en R 255(ged) en R 186 (ged) zijn in eigendom van de gemeente.

Tot voor kort was het terrein deels bebouwd met een kassencomplex. Deze kassen zijn inmiddels gesloopt. Ten behoeve van de planontwikkeling heeft de gemeente ook het transportbedrijf aan de Nieuwstraat 17/19 aangekocht. Dit bedrijf wordt verplaatst. Het plangebied omvat ook het perceel van een voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Uilkerweg, waarvan de bestemming in dit plan wordt gewijzigd in 'Wonen'.

Het totale plangebied is ca. 4,37 ha groot, exclusief de voor de extra waterberging benodigde gronden. De te verbreden watergangen bevinden zich op ca 1 kilometer ten oosten van het plangebied.

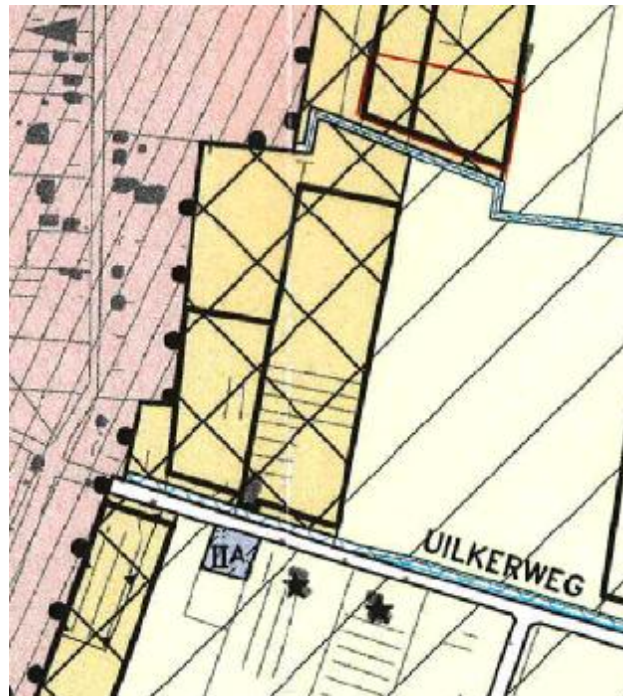


*Ligging van het plangebied in Zuilichem*

### **1.3 Vigerend bestemmingsplannen**

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Zuilichem, Dijkzicht-Zuid gelden nu nog de volgende 3 bestemmingsplannen:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening" van de voormalige gemeente Brakel. Dit plan is door de gemeenteraad van deze gemeente vastgesteld op 11 december 1995 en goedgekeurd door de provincie d.d. 11 juli 1996. Zie uitsnede van de plankaart op de volgende bladzijde.



Voor het grootste deel van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening" van de voormalige gemeente Brakel rechtsgeldig. De betreffende gronden (donkergeel op het bovenstaande kaartfragment) hebben in dat bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch kernrandgebied". Volgens de doeleindenomschrijving zijn de gronden in deze bestemming bestemd voor de uitoefening van de bestaande agrarische bedrijven en de bescherming van het woon- en leefmilieu van de aangrenzende woonkernen. Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven in dit gebied is daarom uitgesloten.

De agrarische bouwpercelen waarbinnen de agrarisch bedrijven mogen uitbreiden zijn op de kaart voorzien van een zwarte rand. Om het woonmilieu van de woningen in het aangrenzende deel van Zuilichem te beschermen mag per bedrijf niet meer dan 100 m<sup>2</sup> van de agrarische bedrijfsbebouwing benut worden voor niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten (zoals intensieve veeteelt).

Middels een afwijkingsprocedure is het mogelijk de agrarische bouwpercelen om te zetten in een woonbestemming of een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming. Voorwaarde bij de woonbestemming is dat uitsluitend de voormalige dienstwoning(-en) en de inpandige bedrijfsruimte(n) voor woondoeleinden mogen worden benut. Onder voorwaarden is ook een splitsing van deze bebouwing in 2 woningen mogelijk. Belangrijk voorwaarde bij de omzetting in een niet-agrarische bedrijfsbestemming is dat het nieuwe bedrijf functioneel aan het buitengebied gebonden moet zijn. Een voorbeeld daarvan is een loon- en grondverzetbedrijf.

De maximaal toelaatbare bouwhoogten zijn: 12 m voor bedrijfsgebouwen, 9 meter voor dienstwoningen en 6 meter voor andere bouwwerken, waaronder sleufsilos en mestopslagplaatsen.

*Duidelijk is dat binnen de huidige bestemming "Agrarisch kernrandgebied" de oprichting van nieuwe woningen in de vorm van een woongebied niet mogelijk maakt en dat daarvoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.*

2. het bestemmingsplan "Zuilichem-Dorp" van de gemeente Brakel (vastgesteld d.d. 31 januari 1994 en goedgekeurd door de provincie d.d. 11 november 1994). Zie de onderstaande uitsnede van de plankaart.

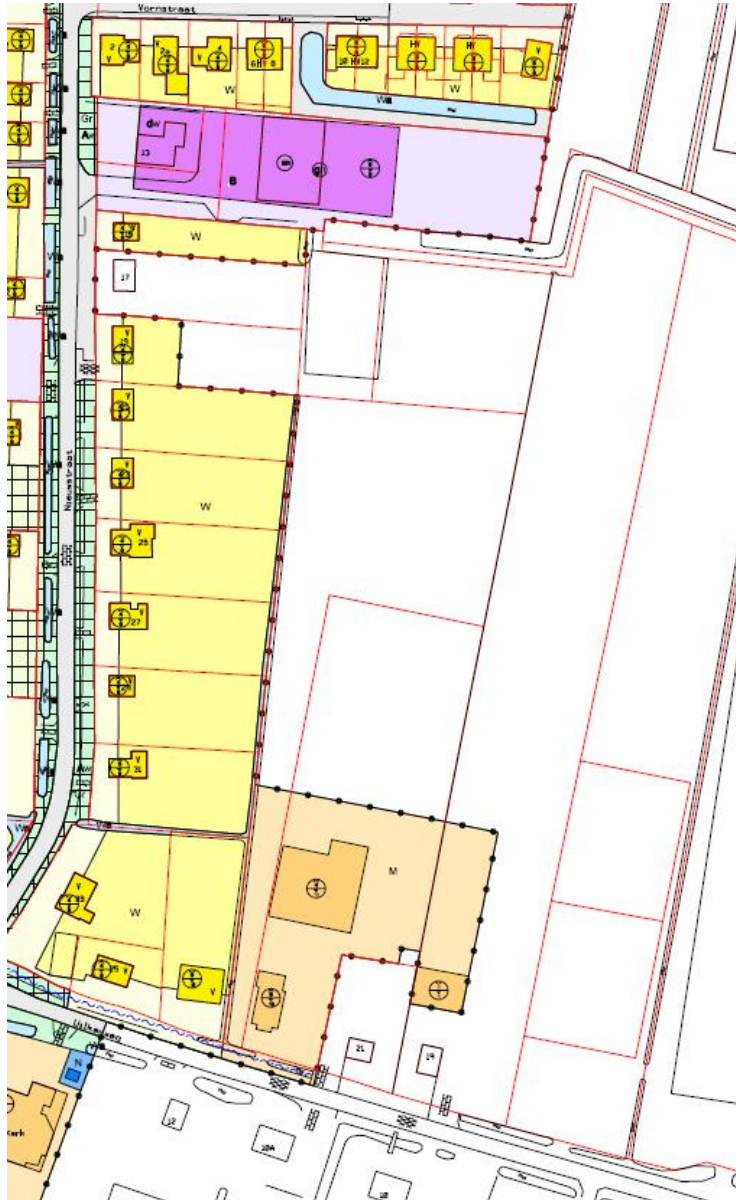


Het bestemmingsplan "Zuilichem-Dorp" is rechtsgeldig voor het perceel Nieuwstraat 19 en een deel van de geprojecteerd ontsluitingsweg van het plangebied vanaf de Nieuwstraat. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Nieuwstraat 19 de bestemming "Bedrijfsbebouwing". Binnen het betreffende bestemmingsvlak mag een transportbedrijf gevestigd zijn of bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3 welke zijn vermeld in de bij het vigerende bestemmingsplan horende bedrijvenlijst.

Het bouwvlak van het bedrijf is met een donkerpaarse kleur op het bovenstaande kaartfragment aangegeven. Voor de dienstwoning is een apart bouwvlak binnen het bestemmingsvlak aangegeven. De hoogte van de bedrijfsgebouwen mag maximaal 9 meter bedragen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 meter. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal 60 %.

*Het is de bedoeling om de bedrijfswoning van het voormalige transportbedrijf te behouden en de rest van het perceel te benutten voor de bouw van nieuwe woningen en de aanleg van een weg. Duidelijk is dat de omzetting van gronden met een bedrijfsbestemming in een woonbestemming en de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' alleen mogelijk is op basis van een nieuw bestemmingsplan.*

3. het bestemmingsplan "Zuilichem" vastgesteld bij besluit van de raad op 20 mei 2010. Zie onderstaande uitsnede van de plankaart.



Het bestemmingsplan "Zuilichem" is een actualisatie van het bestemmingsplan "Zuilichem-Dorp" (zie onder 2). Het perceel van het bovenvermelde transportbedrijf is grotendeels buiten dit nieuwe plan gelaten. Alleen de gronden met de bedrijfswoning zijn in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen en zijn voorzien van de bestemming 'Woondoeleinden'. Binnen het betreffende bouwvlak (het donkergele 'bouwvlak hoofdmassa') is een vrijstaande woning toegelaten. Het bouwvlak biedt ruimte voor de uitbreiding van de woning in zuidelijke richting. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in het lichtgele 'bouwvlak bijmassa'. De maximaal toelaatbare oppervlakte van de bijmassa bedraagt 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het 'bouwvlak bijmassa' niet meer bedraagt dan 50 %.

Langs de openbare weg ligt een witgele strook met de aanduiding 'Tuin'. Hier mogen alleen andere bouwwerken worden gebouwd, zoals erfafscheidingen.

De maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de 'hoofdmassa' van de woning bedraagt respectievelijk 4 en 9 meter. De maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de 'bijmassa' van de woning bedraagt 3 en 6 meter. Het bouwvlak is zó gekozen dat de nu aanwezige aangebouwde bijmassa aan de achterzijde van de woning die in het 'bouwvlak bijmassa' is gesitueerd onder het overgangsrecht valt.

In het bestemmingsplan Zuilichem Dijkzicht-Zuid vallen de gronden van de voormalige bedrijfswoning Nieuwstraat 19 binnen de bestemming Woongebied - 1. In Woongebied - 1 zijn aaneen gebouwde woningen (rijenwoningen), twee-aan een woningen, vrijstaande woningen, vrijstaande woningen die geschakeld zijn door middel van garages en gestapelde woningen toegestaan. Het perceel van de voormalige bedrijfswoning maakt deel uit van een groot aaneengesloten bestemmingsvlak waarbinnen meerdere woningen mogen worden gebouwd. De grens van het bouwvlak ligt aan de straatzijde in het verlengde van de voorgevels van de bestaande woningen.

In dit bouwvlak is een terrein van de voormalige dienstwoning voorzien van een aparte aanduiding die de bouwmogelijkheid beperkt tot de bouw van één vrijstaande woning met bijgebouwen. Het vlak met deze aanduiding is beduidend kleiner van het perceel van de dienstwoning dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Zuilichem'. Tot deze verkleining is besloten om het bouwvlak waar een ruime variatie aan woningbouwtypen mogelijk is zo groot mogelijk te laten zijn.

De maximaal toelaatbare bouw- en goothoogten van de hoofdmassa en van de bijmassa in het nieuwe bestemmingsplan komen overeen met die van het vigerende bestemmingsplan Zuilichem. Hetzelfde geldt voor de oppervlakte van de bijmassa. Deze mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor het gedeelte van het bouwperceel dat gelegen is achter het verlengde van de achtergevel van de bestaande hoofdmassa niet meer bedraagt dan 50 %.

*Om de exploitatie mogelijkheden van de grond zo groot mogelijk te laten zijn is een inkrimping van de bouwmogelijkheden gewenst die in het bestemmingsplan Zuilichem is toegekend aan het perceel Nieuwstraat 19. Die inkrimping is mogelijk zonder al te zeer te tornen aan de gegeven bouwmaten.*

Voor het perceel op de hoek van de Uilkerweg en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in het bestemmingsplan Zuilichem Dijkzicht-Zuid is d.d. 9 september 2009 een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro genomen. Dit besluit maakt de wijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Uilkerweg 19 in een burgerwoning mogelijk, inclusief de mogelijkheid voor de bouw van een garage én de bouw van een vrijstaande woning met garage op het naastgelegen perceel. Deze woning wordt nu juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan Zuilichem Dijkzicht-Zuid.

#### **1.4 Opzet van het bestemmingsplan (leeswijzer)**

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit vier onderdelen:

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



In de toelichting (het eerste gedeelte van het bestemmingsplan) worden de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Zo wordt de ruimtelijke hoofdstructuur en de functionele samenhang van het gebied in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op het relevante beleid van provincie, regio, gemeente en het waterschap. In paragraaf 3.2 van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op 'Kwalitatief Woningbouwprogramma kleine kernen Zaltbommel' en de woningbehoefte voor Zuilichem.

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

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

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

De regels (het tweede gedeelte van het bestemmingsplan) zijn weergegeven conform de landelijke standaarden als opgenomen in de SVBP 2008, versie 1.1. Dat geeft dat de regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4. Dit is nader in- c.q. aangevuld voor zover mogelijk en toegestaan.

De verbeelding (het derde gedeelte van het bestemmingsplan) is opgemaakt conform de landelijke standaarden als opgenomen in de SVBP 2008, versie 1.1.



## 2. Het stedenbouwkundig plan

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

### 2.1 Het dorp Zuilichem

Het dorp Zuilichem ligt in een bocht van de dijk langs de rivier de Waal. Het is een echt dijkdorp, dat tot uitdrukking komt in de stedenbouwkundige structuur van het dorp. De oude bebouwingslinten (Nieuwstraat, Schoolstraat, Burgemeester Hobostraat, Molenstraat) zijn haaks georiënteerd op de Waaldijk en volgen de structuur van het landschap. Later werd er gebouwd langs een aantal straten tussen die bebouwingslinten. Aan de zuidwestkant en de noordoostkant van het dorp liggen twee uitbreidingsbuurtjes.

De bebouwingdichtheid in het dorp is relatief laag. De panden zijn over het algemeen gelegen op grote kavels. De richting van de woningen varieert, evenals de afstand tot de weg. De bouwhoogte is vrijwel overal één of twee bouwlagen, afgedekt met een kap.

Binnen het dorp zijn veel groene ruimtes. Er zijn grote particuliere tuinen, er is veel openbaar groen en tussen de woningen liggen ook percelen met een agrarisch grondgebruik. Tussen de achterzijden van de woningen aan de Schoolstraat en de Nieuwstraat ligt een groot, open gebied. In dit gebied is een aannemingsbedrijf gevestigd. Rondom zijn de gronden in gebruik als volkstuin en grasland.



*De structuur van het huidige dorp Zuilichem: wegen, bebouwing en waterlopen*

Ten oosten van het dorp Zuilichem ligt een groot kassencomplex. Volgens het streekplan van de provincie Gelderland (2005) behoort dit gebied tot een concentratiegebied voor de glastuinbouw.

Recent is er een nieuwe kerk gebouwd aan de Uilkerweg, aan de zuidkant van het plangebied, met een parkeerterrein erachter.

## **2.2 Beschrijving van het plan**

Het plangebied omvat het gebied tussen bestaande woningen aan de Uilkerweg, het naastgelegen kassencomplex, het buurtje Dijkzicht Noord en de achterzijde van de woningen langs de Nieuwstraat.

Uitgangspunt voor het plan is aansluiting te zoeken bij de structuur en sfeer van het bestaande dorp. Gezocht is naar een verkaveling die zich voegt in het bestaande patroon. Het plan heeft daarom een orthogonale opzet, die de overgang vormt van het dorp naar het aangrenzende kassengebied.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma schrijft voor dat er in uitbreidingen een substantieel aantal woningen in de lagere prijsklasse gerealiseerd moet worden. In het plan is rekening gehouden met de realisering van 40% woningen voor de doelgroepen van de sociale woningbouw, te weten starters en senioren.

### **Ontsluiting**

Het plangebied wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen weg tussen de Nieuwstraat en de Uilkerweg. Om deze ontsluiting mogelijk te maken is het transportbedrijf aangekocht dat gevestigd is op het perceel Nieuwstraat 17/19. Een tweede ontsluitingslus haakt aan op deze weg. Vanuit de wijk wordt tevens een verbinding gelegd met de recent gebouwde kerk aan de Uilkerweg.

Het plangebied wordt ingericht als 30 km-gebied. Dat brengt met zich mee dat er op de kruisingen en T-aansluitingen van de wegen in en aan de randen van het plangebied plateaus worden aangelegd.

### **De gebieden**

Het plan kent een eenvoudige ruimtelijke opzet. In het plan kunnen drie gebieden worden onderscheiden: de rand, de hofjes en de straat.



*De drie gebieden in het plan:*

1. de straat
2. de hofjes
3. de rand

"De rand" wordt gevormd door de bebouwing langs de noordelijke en oostelijke grenzen van het plan. De wijk presenteert zich hier naar de omgeving. De bebouwing langs de noordrand kan zowel uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen als rijtjeswoningen bestaan (in de regels aangeduid met respectievelijk 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengesloten'; de oostelijke rand wordt gevormd door vrijstaande woningen, mogelijk door een garage met elkaar geschakeld (in de regels aangeduid met 'vrijstaand'). De wijk grenst hier aan zone die wordt benut voor waterretentie en groenvoorzieningen, die zorgt voor voldoende afstand tot het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Door de ruime maat tussen de woningen ontstaat een open bebouwingsbeeld. In de noord-oosthoek van het plan, ten noorden van de ontsluitingsstraat ligt een perceel waarop de bouw van een bescheiden aantal appartementen (maximaal 6), en/of enkele vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen mogelijk is gemaakt.

"De hofjes" bevinden zich in het hart van de wijk. Hier liggen twee straatjes met rijwoningen. Tussen de woningen liggen parkeerpleintjes. De sfeer is die van een woonerf. De hofjes vormen de toegang naar de er achter gelegen straat. In de zuidelijke hof zijn per rijtje 4 gestapelde woningen toegelaten.

"De straat" is een rustig woongebied langs de westelijke plangrens. De bebouwing, die ook hier zowel uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijtjeswoningen kan bestaan volgt de straat in een licht gebogen rooilijn. De woningen kijken uit op een brede groenstrook. De straat vormt tevens een zichtlijn naar de kerk aan de Uilkerweg.



*Het stedenbouwkundig concept voor Dijkzicht-Zuid*

**De woningen**

Het plan kent een afwisseling in vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen. Daarnaast is er één plek waar de bouw van enkele appartementen mogelijk is. Alle bebouwing is georiënteerd op de weg. Binnen het plan is ruimte voor maximaal 108 woningen.

Met uitzondering van de rijwoningen en de appartementen hebben alle woningen in het plan een eigen garage. De bebouwing wordt uitgevoerd in één of twee bouwlagen met een kap.

**Parkeren**

Voor het hele plan geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Alle vrijstaande en halfvrijstaande woningen kunnen worden voorzien van een garage. Bij deze woningen is op eigen erf verder voldoende ruimte aanwezig om minimaal 1 auto te parkeren.

In het plan is rekening gehouden met de inrichting van een aantal parkeerplaatsen in de hofjes bij de rijenwoningen (28 parkeerplaatsen per hofje, haaks parkeren). Verder worden er langs de straten langspaarplaatsen ingericht. Het plangebied in totaal biedt voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van het plangebied te voorzien (zie ook paragraaf 4.5).

**Water**

Het plangebied is gelegen op korte afstand van de Waal. Hierdoor is er sprake van kwel en een hoge grondwaterstand. De ruimte voor waterberging wordt deels binnen het plangebied gevonden. Extra bergingscapaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van de aanleg van een retentievoorziening evenwijdig aan de B-watgang ten oosten van het plangebied. Bij de planvorming voor het kerkgebouw in de zuidwesthoek van het plangebied is in 2008 de afspraak gemaakt dat de waterberging ten behoeve van dit bouwproject zou kunnen plaatsvinden in Dijkzicht Zuid. In het plan is hiermee rekening gehouden (zie ook paragraaf 4.3).

**2.3 Welstandsvrij plan**

De gemeente heeft gekozen voor een welstandsvrije wijk. Dat wil zeggen dat bouwplannen niet op aspecten van welstand zullen worden getoetst. Op deze wijze ontstaat voor initiatiefnemers van bouwplannen een ruime vrijheid om, binnen de regels van het bestemmingsplan, naar eigen inzicht woningontwerpen te ontwikkelen. Bij een welstandsvrij plan neemt het belang van een goede inrichting van de openbare ruimte toe. Daarom zijn voor dat doel beeldkwaliteitseisen geformuleerd, die richting moeten geven aan het ontwerp van de openbare ruimte. Deze beeldkwaliteitseisen zijn als bijlage<sup>1</sup> bij deze plantoelichting opgenomen.

---

<sup>1</sup> Bijlage 1 Bureau Oostzee Notitie Beeldkwaliteitseisen openbare ruimte, d.d. 29 juli 2011





### 3. Beleidskader

#### 3.1 Provinciaal en regionaal beleid

##### **Streekplan Gelderland 2005**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Het provinciale streekplan is vervangen door de provinciale structuurvisie. De provincie heeft geen nieuwe structuurvisie opgesteld maar het bestaande streekplan, van rechtswege, omgezet in een structuurvisie.

Het provinciaal beleidskader, zoals dat op 29 juni 2005 is vastgesteld in het Streekplan Gelderland 2005 geeft aan dat, ten aanzien van wonen in stedelijk gebied, aangesloten dient te worden bij de geconcentreerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Een belangrijk beleidsaccent is dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Het project past binnen het gestelde in het provinciale beleidskader. Op de locatie Dijkzicht-zuid vindt een diversiteit aan woningbouw plaats die voldoet aan de lokale woningbouwbehoefte.

##### **Kwalitatief Woningbouwprogramma regio rivierenland 2010-2019 ( KWP-3)**

Het KWP-3 gaat uit van een woningbehoefte van ca 9.800 woningen in de periode 2010-2019. in de regio Rivierenland. Het woningbouwprogramma van de gemeente Zaltbommel past binnen de aantallen van het KWP-3.

In het KWP gemeente Zaltbommel is het plan Dijkzicht-Zuid opgenomen.

#### 3.2 Gemeentelijk beleid

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

Het KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel is opgedeeld in een programma voor de kleine kernen van de gemeente Zaltbommel en een programma voor de stad Zaltbommel

In het 'Kwalitatief Woningbouwprogramma kleine kernen Zaltbommel' zijn voor Zuilichem in de betreffende periode 110 woningen ingepland, waarvan 80 woningen in het plangebied Dijkzicht-Zuid. Het "Woningmarktonderzoek Bommelerwaard" van 3 december 2009 laat zien dat er in Zuilichem in de periode 2010-2019 een behoefte is aan circa 90 woningen. Circa 40% van de woningen dient gerealiseerd te worden in de categorie sociale koop en/of sociale huur.

Het KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel wordt volgens planning in het 4e kwartaal 2011 vastgesteld.



## 4. Randvoorwaarden/Beperkingen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven. Achtereenvolgens komen aan bod:

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

### 4.1 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Omdat de voorgenomen woningbouwplannen kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijke aanwezige archeologische resten, is er in oktober 2008 door RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>.

Zuilichem ligt op een rivieroeverwal. Tot 1958 was het plangebied onbebouwd en in gebruik als bouwland en weiland. Op de topografische kaart van 1969 zijn huizen langs de Nieuwstraat weergegeven. Volgens de indicatieve kaart van archeologische waarden (IKAW) geldt voor het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Veldonderzoek heeft uitgewezen dat er inderdaad archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn:

- In het westelijk deel van het plangebied is een aantal archeologische sporen aangetroffen in de top van de oeverafzettingen (tussen ca. 35 en 60 cm –Mv). De betekenis van deze vondsten is voornamelijk onduidelijk. Mogelijk vormen ze een aanwijzing dat in dit deel van het plangebied archeologische resten van een nederzettingsterrein aanwezig zijn. Ze kunnen echter ook samenhangen met activiteiten in de randzone van een nabijgelegen nederzetting (of het dorp Zuilichem), het zogenaamde “nederzettingsruis”.
- In het overige deel van het plangebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Aanbevolen is om een aanvullend archeologisch vooronderzoek te doen in de vorm van proefsleuven. In vervolg hierop is een Programma van Eisen<sup>3</sup> ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek opgesteld en goedgekeurd op 10 februari 2009. Het proefsleuvenonderzoek<sup>4</sup> is in juni 2009 verricht.

<sup>2</sup> Bijlage 2 RAAP-notitie 2958, 10 november 2008.

<sup>3</sup> Bijlage 3 RAAP-PvE 620, 10 februari 2009.

<sup>4</sup> Bijlage 4 Syntheschema: Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, Doetinchem, 30 juni 2009.

Het onderzoek maakt duidelijk dat het archeologische materiaal dat gevonden is in het westen van het plangebied niet afkomstig is van een nederzettingsterrein op de Gamerse stroomgordel. Het losse vondstmateriaal is mogelijk nederzettingsspuis (oude fragmenten) en de jongere fragmenten zijn waarschijnlijk door de Waal aangevoerd. Het vondstmateriaal heeft namelijk een diffuse verspreiding en het aangetroffen aardewerk is sterk verweerd. Deze verwerking is mogelijk tot stand gekomen doordat de rivier dit materiaal van elders heeft aangevoerd.

De eindconclusie van de archeologische waardering is dat de gevonden resten niet behoudenswaardig zijn en dat de ontwikkeling tot woongebied vanuit een archeologisch oogpunt niet op bezwaren stuit. De rapportages van de archeologische onderzoeken zijn als bijlagen aan dit plan toegevoegd.

## 4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Daarom is ten behoeve van dit bestemmingsplan een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten en de conclusies van die onderzoeken zijn in deze paragraaf samengevat.

### Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van het voorgenomen plan heeft op 19 maart 2009 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden<sup>5</sup>. Dit onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het vooronderzoek zijn een aantal verdachte deellocaties naar voren gekomen. De onderzoekslocatie is daarom in de volgende deellocaties opgedeeld:

- Olieopslag Nieuwstraat 19;
- Voormalig leidingtracé kassencomplex Uilkerweg 19;
- Overig terrein.

Op het naastgelegen terrein aan de Nieuwstraat 19 is tevens een ondergrondse tank aanwezig. In verband met de grondverwerving is bodemonderzoek uitgevoerd teneinde de omvang te bepalen van de grondverontreiniging met minerale oliën die bij eerder onderzoek is aangetroffen<sup>6</sup>. De conclusie is dat geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De gemeente is bevoegd gezag voor de sanering. De gemeente gaat de dieseltank en de verontreiniging saneren.

Aan de Uilkerweg 19 heeft een kassencomplex gestaan met bijbehorend ketelhuis. De gemeente heeft aangegeven dat daar in het verleden een bodemonderzoek is verricht. Ter plaatse van de leidingen van het ketelhuis is destijds een lichte olie- en aromatenverontreiniging aangetroffen. Derhalve is dit aangemerkt als verdachte deellocatie. Ter plaatse van het kassencomplex zijn lichtverhoogde waarden aan bestrijdingsmiddelen aangetroffen.

Er hebben op de onderzoekslocatie, voor zover bekend, geen ophogingen, dempingen of stortingen plaatsgevonden.

De conclusies van het integrale verkennend bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

Ter plaatse van de deellocatie 2 "Leidingtracé kassencomplex" (boorpunten 61 en 62) is de bovengrond vanaf het maaiveld tot circa 0,5 meter beneden maaiveld zwak puinhoudend. In de ondergrond zijn

---

<sup>5</sup> Bijlage 5 Aveco de Bondt: Verkennend bodemonderzoek Dijkzicht-Zuid te Zuilichem Zaltbommel, Rijssen, 19 maart 2009

geen bijmengingen aangetroffen. Op het maaiveld en in de bodem zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Binnen de onderzoekslocatie is een opslag van olie aanwezig. Deze is als verdachte deellootatie in het onderzoek opgenomen. De bovengrond van het perceel Nieuwstraat 19 (ter plaatse van boring B02 en de boringen bij de olieopslag) bevat plaatselijk een matig verhoogd gehalte aan koper en zink. Verder worden plaatselijk in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood, barium, kwik, minerale olie, PCB en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten aangetroffen. In het ondiepe grondwater zijn plaatselijk lichte verontreinigingen aan zink, barium en dichlooretheen gemeten.

De boven vermelde matig verhoogde gehalten aan koper en zink zijn aangetoond op plaatsen die in de toekomst deel uitmaken van de wegberm van de toegangsweg richting het plangebied. Een wegberm valt in de categorie 'overig groen/infrastructuur' en kan derhalve geclassificeerd worden als klasse industrie. Hierbij wordt de grens derhalve niet overschreden.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de beschreven onderzoeksresultaten wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie van "agrarisch" naar "wonen" (en plaatselijk naar "infrastructuur/industrie")

#### **Aanvullend bodemonderzoek**

Zoals boven aangegeven is bij het verkennend bodemonderzoek op de deellootatie Nieuwstraat 19 ter plaatse van boorpunt B02 een matig verhoogd kopergehalte in de bovengrond gevonden. Daarom is besloten om de omvang van de koperverontreiniging verticaal en horizontaal in beeld te brengen. Hiervoor is op 8 juni 2010 een nader bodemonderzoek<sup>6</sup> verricht dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. De conclusies uit dit onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

Ten behoeve van het nader bodemonderzoek is een aantal extra boringen in de directe omgeving van boorpunt B02 verricht. In de grondmonsters die uit het nieuw opgeboorde materiaal zijn verkregen zijn geen verhoogde gehalten aan koper vastgesteld. De matige verontreiniging met koper is daarmee zowel horizontaal als verticaal afgeperkt. Een en ander leidt tot een herbevestiging van de conclusie dat de grond geschikt is voor woondoeleinden.

#### **Risicotoolbox**

De geschiktheid van de bodem voor de verschillende vormen van gebruik is met behulp van de zogenaamde 'Risicotoolbox' verder onderzocht. Uit de berekeningen met de Risicotoolbox blijkt dat er bij geen van de bodemgebruiksvormen (natuur, plaatsen waar kinderen spelen, wonen met tuin en moestuin) humane risico's optreden. Dat betekent dat er geen belemmering is voor het ontwikkelen van een woonbestemming op deze locatie. Het onderzoek is als bijlage<sup>7</sup> bij het bestemmingsplan gevoegd.

#### **Verkennend bodemonderzoek bestrijdingsmiddelen**

Op een deel van de gronden van het plangebied was een (fruit)boomgaard aanwezig. De gronden kunnen hierdoor mogelijk verontreinigd zijn met bestrijdingsmiddelen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen. De gehalten zijn

---

<sup>6</sup> Bijlage 6 Aveco de Bondt: Nader bodemonderzoek Nieuwstraat 17 Dijkzicht-Zuid te Zuilichem Zaltbommel, Rijssen, 8 juni 2010

<sup>7</sup> Bijlage 7 Bodemonderzoek (risicotoolbox)

zodanig laag dat ze geen belemmering opleveren voor de toekomstige ontwikkelingen op het terrein. Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten wordt verwezen naar de bijlage<sup>8</sup>.

### 4.3 Water

#### Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan 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 Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

#### Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland 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 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

In het Waterplan 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 landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

#### Kaderrichtlijn Water

Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen. Veranderingen door nieuwe Waterwet Na de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet eind 2009 verleent de provincie alleen nog vergunningen voor onttrekken van grondwater voor bodemenergiesystemen, openbare drinkwatervoorziening en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Het Waterplan Gelderland is het toetsingskader voor deze vergunningen.

#### Ruimtelijke maatregelen

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan Gelderland op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan Gelderland is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten.

---

<sup>8</sup> Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek bestrijdingsmiddelen Verhoeven Milieutechniek BV, juli 2011

**Waterschap Rivierenland - 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 bij de watertoets 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.

**Waterparagraaf**

Vanaf 1 november 2004 is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen verplicht. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water meer ruimte te geven. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen wateroverlast en overstromingen. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium de waterspecten goed belicht en expliciet te betrekken in de planvorming. Ten behoeve van de watertoets is door TAUW een waterhuishoudkundig plan opgesteld<sup>9</sup>. De volledige rapportage is terug te vinden in de bijlagen.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Rivierenland.

Zowel het beleid van Rijk, provincie als het waterschap gaat uit van de volgende driestapsstrategie:

- Waterkwantiteit: vasthouden - bergen – afvoeren
- Waterkwaliteit: voorkomen – scheiden – zuiveren.

Bij de opvang van afstromend hemelwater in nieuwe verharde gebieden worden onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- aanleggen van meer open water, zodat regenwater beter opgevangen kan worden;
- aanleg van flauw aflopende oevers, zodat deze natuurvriendelijk ingericht kunnen worden;
- beter doorspoelen van sloten; voorkomen dat er doodlopende watergangen en stilstaand water ontstaan of worden aangelegd;
- afkoppelen van regenwater: de relatief schone weg- en dakoppervlakken worden afgekoppeld van de riolering om riooloverstorten op het oppervlaktewatersysteem te beperken.

**Huidige situatie**

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4 ha. De maaiveldhoogte loopt uiteen van ca. NAP +1,8 m tot +2,4 m. Het grootste deel van het plangebied ligt op een hoogte van circa NAP +2 à 2,1 m.

Langs de oostgrens, de westgrens en de noordgrens van het plangebied liggen watergangen. De watergang aan de westzijde vormt de begrenzing met de achtertuinten van de woningen aan de Nieuwstraat. In het noorden van het plangebied bevindt zich momenteel een

---

<sup>9</sup> Bijlage 9 TAUW Waterhuishoudkundig plan Dijkzicht-Zuid te Zuilichem, augustus 2011

regenwateropvangreservoir. De watergang aan de noordrand van het plangebied vormt een deel van een grotere A- en B-watergang die een belangrijke functie heeft voor het waterbeheer van het gehele gebied. Deze watergang loopt in oostelijke richting en maakt op een afstand van circa 1100 meter ten oosten van het plangebied een knik van  $90^{\circ}$  naar het zuiden en vervolgt zijn loop richting IJlkerweg.

#### *Grondwater en bodemopbouw*

In het plangebied komt een holocene deklaag voor, bestaande uit klei en fijn zand. De laag heeft een dikte van 0,7 tot circa 2,5 meter met daaronder een zandlaag die met de diepte in grofheid toeneemt. Het zuidwestelijk deel van het onderzochte gebied bestaat uit rivierkleigronden. Het overige deel van de onderzochte gronden bestaat uit overslaggronden met een vrij diepe ontwatering.

Uit de Wateratlas van de provincie Gelderland zijn de volgende gegevens verkregen:

Gemiddeld hoogste grondwaterstand	60 cm -mv
Gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand	85 cm -mv
Gemiddeld laagste grondwaterstand	155 cm -mv

#### *Kwel*

Het watersysteem in de Bommelerwaard staat onder invloed van de waterstanden van Maas en Waal. Naarmate de afstand tot de rivier groter wordt en de deklaag dikker wordt deze invloed gedempt. De geologische bodemopbouw is door regelmatige afzettingen vanuit de rivieren divers. Dicht tegen de dijk, waar de bodem uit zand en zavel bestaat, is de invloed van de rivieren het grootst. De waterstanden van Maas en Waal vertonen grote schommelingen. Bij hoge rivierwaterstanden neemt de druk op het grondwater in de uiterwaarden toe en treedt binnendijs (meer) kwel op. Afhankelijk van de afstand tot de rivier en de dikte van de deklaag (zandbanen) leidt dit in meer of mindere mate tot hoge grondwaterstanden. Het effect van hoge rivierwaterstanden is groter naarmate deze waterstanden langer duren.

Op plaatsen waar oppervlaktewater kwelbanen doorsnijdt en/of er ontzandingen hebben plaatsgevonden, kan plaatselijk sterke kwel optreden. Bij lage rivierwaterstanden hebben Maas en Waal een drainerende invloed. Vanwege de zandige ondergrond kan water gemakkelijk infiltreren in de bodem. Dit leidt binnendijs in droge perioden, vooral dicht bij de rivier, tot lage grondwaterstanden en droogvallende sloten (Uit: Waterplan Bommelerwaard, maart 2007).

Het plangebied wordt in de Wateratlas aangeduid als een gebied waar geen grondwateroverlast wordt ondervonden. Wel is sprake van matige kwel (klasse 9). De waterstanden van Waal en Maas hebben namelijk invloed op peilen en grondwaterstanden. Bij een hoge stand van het rivierwater kan in het plangebied via de zandige ondergrond kwel optreden en bij een lage stand infiltratie. Het plangebied ligt binnen het gebied waarvoor het waterschap een peilbesluit heeft opgesteld. Als zomer- en winterpeil gelden respectievelijk NAP +1,0 en +0,85 m.

Voor de kwelberekeningen is uitgegaan van de Bovenrijnafvoer te Lobith met overschrijding van één keer per tien jaar ( $T=10$ ). Bij Rijkswaterstaat zijn gegevens van de waterstanden van de Waal (Zaltbommel) opgevraagd. Bij deze afvoer ( $9.459 \text{ m}^3/\text{sec}$ ) zijn de bijbehorende waterstanden ter hoogte van Zuilichem als volgt:

- kilometer 942: NAP +5,68 m;
- kilometer 943: NAP +5,52 m.

Het plangebied ligt hier tussenin. Voor de kwelberekeningen is uitgegaan van een waterstand van NAP +5,68 m. In de berekeningen is uitgegaan van verbreding van de B-watergang aan de oostkant van het plangebied en de aanleg van een retentievijver in de zuidoosthoek van het plan (vergravingen voor



natte waterretentie). Dit resulteert in een toename van circa 219 m<sup>3</sup> extra kwelwater t.o.v. de uitgangssituatie bij T=10.

Het Waterschap Rivierenland heeft het uitgangspunt dat hydrologisch en grondwaterneutraal wordt gebouwd. Gezien de uitkomst van het kwelonderzoek<sup>10</sup> is daarom een oplossing gekozen waarbij niet te diep gegraven hoeft te worden en is gekozen voor een droogvallende berging. De deklaag ter plaatse wordt zo min mogelijk verstoord en kwel neemt nauwelijks toe. Gekozen is voor een (oppervlakkige) retentievoorziening langs de bestaande B-watergang en een verbreding van een watergang buiten het plangebied. De bestaande watergangen aan de rand van het plangebied blijven liggen voor de ontwatering van de percelen. Bij het ontwerp van de waterbergende voorzieningen binnen en buiten het nieuwe woongebied is derhalve rekening gehouden met het periodiek voorkomen van kwel.

#### *Doorlatendheid bodem*

De bovenste 0,7 tot 2,5 m van de deklaag bestaat uit kleiige afzettingen met een slechte doorlatendheid. Het ondergelegen zandpakket is matig tot goed doorlatendheid (op basis van boorbeschrijving) maar bevindt zich een groot deel van het jaar beneden de grondwaterspiegel.

#### *Grondwateronttrekkingen*

Er zijn geen grondwateronttrekkingen van noemenswaardige omvang in de omgeving. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

#### *Toekomstige situatie*

De bouw van de nieuwe wijk mag niet leiden tot wateroverlast in het plangebied en in de omgeving. De aanwezigheid van een toplaag, bestaande uit klei met een dikte van 0,7 tot 2 meter, maakt infiltratie vanaf het maaiveld onmogelijk. De toename van de verharding in het plangebied maakt het noodzakelijk om de bergingscapaciteit van de watergangen langs de randen en in de omgeving van het plangebied uit te breiden zodat het gebied bij zware regenbuien gevrijwaard blijft van hinderlijke wateroverlast. In het nieuwe woongebied zelf wordt een extra retentievoorziening aangelegd parallel aan de bestaande watergang langs de oostrand van het plangebied.

Verder wordt de bergingscapaciteit van de voormelde A- en B-watergang vergroot. Deze uitbreiding vindt plaats ter hoogte van het noord-zuid lopende deel van de watergang ten oosten van het nieuwe woongebied. Om deze uitbreiding mogelijk te maken is dit deel van de watergang opgenomen in het bestemmingsplan.

#### *Berekeningen van de toekomstige verhardingsoppervlakte*

Het bestaand verhard oppervlak van het transportbedrijf en kerk (exclusief de oppervlakte van de kassen) bedraagt **4.000 m<sup>2</sup>**.

Het stedenbouwkundige plan kent twee varianten, een waarbij 70 nieuwe woningen worden gebouwd en een waarbij 108 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Indien in het plangebied 70 nieuwe woningen worden gebouwd is de totale verharding van het plangebied als volgt opgebouwd:

- dakoppervlak nieuwe woningen + garages : 4.968 m<sup>2</sup>
- oprit naar garages c.q. parkeerplaats op eigen terrein : 1.282 m<sup>2</sup>
- rijwegen en parkeerplaatsen : 8.349 m<sup>2</sup>

---

<sup>10</sup> Bijlage 20 Aveco de Bondt Kwelonderzoek, 23 november 2010

- dakoppervlak kerk + bijgebouw : 766 m<sup>2</sup>
- verharding op kerkerrein : 1.973 m<sup>2</sup>

Het totaal aan verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt bij deze variant **17.338 m<sup>2</sup>**.

Bij de bepaling van de gemiddelde verharding per uitgeefbaar woonperceel zijn alleen de daken en de opritten van de garages en de parkeerplaatsen meegeteld. Het gemiddelde verharde oppervlak per uitgeefbaar perceel bedraagt:  $((4.968 + 1.282) / 70 \approx) 89 \text{ m}^2$ .

Indien in het plangebied 108 woningen worden gebouwd dienen voor de extra woningen (boven het aantal van 70) ook extra parkeervoorzieningen te worden aangelegd. De aanleg van een parkeervoorziening betekent de aanleg van een extra verharding met een oppervlakte van 12,5 m<sup>2</sup> per woning.

Bij de berekening van het totaal aan nieuw verhard oppervlak bij deze variant kan de voormelde oppervlakte van 17.338 m<sup>2</sup> (bij 70 woningen) vermeerderd worden met het gemiddelde verharde oppervlak per extra uitgeefbaar perceel + een extra parkeerplaats op openbaar terrein van 12,5 m<sup>2</sup>. Aangenomen wordt dat het aandeel van de rijwegen niet wijzigt. De berekening van het nieuw verhard oppervlak ziet er bij deze variant als volgt uit:

$$17.338 \text{ m}^2 + ((108 - 70) \times (89 \text{ m}^2 + 12,5 \text{ m}^2)) = \mathbf{21.195 \text{ m}^2}$$

Het stedenbouwkundige plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan is gebaseerd op een plancapaciteit van 108 nieuwe woningen. De verhardingstoename bij 108 woningen bedraagt  $21.195 \text{ m}^2 - 4.000 \text{ m}^2$  (bestaande verharding) = **17.195 m<sup>2</sup>**.

#### *Berekening noodzakelijke toename retentie- en bergingscapaciteit*

Bij het realiseren van 108 nieuwe woningen is ten behoeve van de tijdelijke berging van regenwater bij normale regenbuien (T=10+10%) een retentievoorziening met een inhoud van **754 m<sup>3</sup>** noodzakelijk. Deze voorziening wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied. In het waterhuishoudkundige onderzoek is een principeprofiel van de retentievoorziening opgenomen.

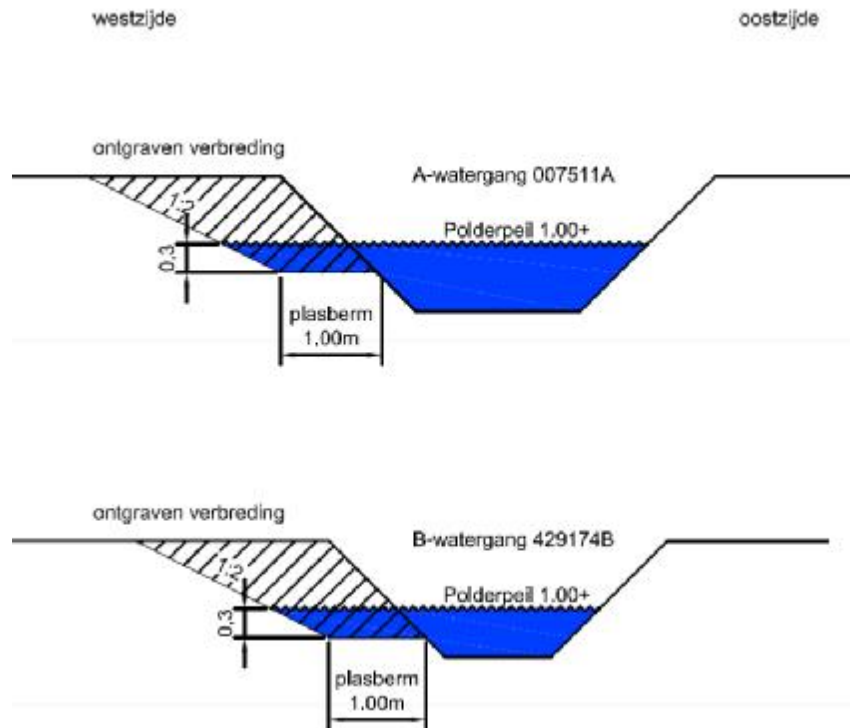
Aan de noordzijde van deze retentievoorziening wordt een overlaatvoorziening gerealiseerd die het mogelijk maakt overtollig regenwater uit deze voorziening rechtstreeks op de A- en B-watergang aan de noordrand van het plangebied te lozen.

De gronden van het gebied waar de retentievoorziening wordt aangelegd worden opgehoogd van ca. 2,00 m +NAP tot ca. 2,60 m +NAP. Deze retentievoorziening is voorzien van een de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterbergingsgebied'.

Bij extreme buien (T=100+10%) moet het extra regenwater tevens geborgen kunnen worden in de te verbrede A- en B-watergang in het agrarisch gebied ten oosten van het woongebied<sup>11</sup>. Om dat mogelijk te maken wordt een deel van deze watergang verbreed waardoor ca. 660 m<sup>3</sup> water extra in deze watergang kan worden geborgen.

*Voor een extreme bui T = 100 + 10% is (uitgaande van een toename van het verharde oppervlak met 17.195 m<sup>2</sup>) 1.142 m<sup>3</sup> retentie nodig. Dit getal is berekend op basis van de vuistregel van het waterschap dat 664 m<sup>3</sup> retentie capaciteit per ha verhard oppervlak noodzakelijk maakt.*

<sup>11</sup> Bijlage 17 Overzichtstekening retentie buiten het plan



Uit het rapport van Tauw blijkt dat  $760 \text{ m}^3$  van deze bergingscapaciteit in het nieuwe woongebied gerealiseerd kan worden. Dus de retentiecapaciteit die elders gerealiseerd moet worden dient minimaal  $380 \text{ m}^3$  groot te zijn. Daaraan wordt ruim voldaan. Immers de geplande vergroting van de capaciteit van de A- en B-watergang heeft een omvang van  $660 \text{ m}^3$ . Ter informatie zijn boven de dwarsprofielen van de geplande verbreding van de A- en B-watergang opgenomen.

#### *Riolering*

In Dijkzicht-Zuid wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwater wordt separaat afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het vuilwater wordt met een nieuw gemaal afgewaterd op het vrijverval riool in de Schoolstraat.

#### *Beheer en onderhoud*

Het beheer en onderhoud van de A-watergangen wordt verricht door het Waterschap. De gemeente verzorgt het onderhoud en het beheer van de retentievoorzieningen en de overige watergangen met uitzondering van de watergang aan de westkant van het plangebied. Deze watergang komt in eigendom van de toekomstige woningbezitters.

## **4.4 Flora en fauna**

De Flora en faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor flora en fauna. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade mag worden toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Daarvoor is het noodzakelijk om het plangebied te inventariseren op voorkomende beschermde soorten. Er worden drie categorieën van bescherming onderscheiden: streng beschermd – beschermd – algemeen.

In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor “de gunstige staat van instandhouding van de soort”.

In deze paragraaf worden de resultaten van het ecologisch onderzoek <sup>12</sup> weergegeven. Een uitgebreidere rapportage is terug te vinden in bijlage 4. De ingreep is alleen getoetst aan wetgeving op het gebied van soortbescherming (Flora en faunawet). Gebiedsbescherming, zoals vastgelegd in de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde, omdat het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied op grote afstand (>5km) ligt. Het plangebied ligt ook niet binnen de invloedssfeer van de Ecologische Hoofdstructuur.

Uit veldonderzoek blijkt dat de natuurwaarde van het plangebied beperkt is. De aanwezige (beschermde) plant- en diersoorten behoren tot categorie 1 (=algemeen). Er zijn geen (oude) vogelnesten gevonden.

Doordat het veldbezoek in de winter plaatsvond was het moeilijk vast te stellen of het plangebied betekenis is als habitat voor een aantal beschermde amfibiesoorten. Niet uitgesloten kon worden dat de Rugstreppad (=streng beschermde soort) in het plangebied voorkomt.

Conclusie van het onderzoek is dat zowel het grondverzet, de bouw als het toekomstig gebruik beperkte ecologische gevolgen heeft. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (art. 9 t/m 12) van de Flora en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Er wordt een aantal natuurvriendelijke aanbevelingen gedaan:

- Een deel van de slootkant natuurvriendelijk inrichten en beheren (max. 2x per jaar maaien en afvoeren);
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in het openbaar groen inheemse soorten van de betreffende standplaats gebruiken.
- Een nader onderzoek naar de Rugstreppad in het voorjaar van 2009.

Het nader onderzoek naar de Rugstreppad is in mei 2009 verricht <sup>13</sup>. De aanwezigheid van deze soort is niet vastgesteld. Wel zijn de licht beschermde middelste groene kikker, de bruine kikker en de gewone pad in het plangebied aangetroffen. Dit zijn echter algemeen beschermde soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt.

#### 4.5 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De toekomstige wijk Dijkzicht Zuid wordt voor het gemotoriseerde verkeer vanaf twee kanten ontsloten: te weten via de Nieuwstraat en de Uilkerweg. Er is een berekening uitgevoerd <sup>14</sup> van de toename van het verkeer door de bouw van de wijk. Uit die berekening blijkt dat deze toename niet zal leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling via de Nieuwstraat en de Uilkerweg.

##### Parkeren

Binnen het plangebied dient er voldoende ruimte te zijn om te parkeren, zowel voor bewoners als bezoekers. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning. Bij alle vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen is er voldoende ruimte om minimaal 1 auto op eigen erf te parkeren.

---

<sup>12</sup> Bijlage 10 Bureau Schenkeveld: Woningbouwlocatie Dijkzicht-Zuid Zuilichem, toetsing aan de Flora- en faunawet Culemborg, 6 februari 2009.

<sup>13</sup> Bijlage 11 Adviesbureau Mertens B.V. Het voorkomen van de rugstreppad in het plangebied en directe omgeving van Dijkzicht-Zuid te Zuilichem, Bennekom, mei 2009.

<sup>14</sup> Bijlage 12 Loendersloot advies Verkeersgeneratie en capaciteit Dijkzicht-zuid, Zuilichem, d.d. 25 oktober 2010

Verder is er bij deze woningen ruimte voor de bouw van een garage. In de berekening van de parkeerbehoefte worden garages niet meegeteld als parkeerplaats.

Bij de rijenwoningen bestaat deze ruimte niet. Ten behoeve van de bewoners van deze woningen worden er in de hofjes 56 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast wordt langs de overige straten aan één zijde een parkeerstrook aangelegd. Wanneer in de openbare ruimte onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd om aan de norm van 2 parkeerplaatsen per woning te voldoen, zal de ontbrekende capaciteit binnen de bestemmingen woongebied 1 en 2 moeten worden gerealiseerd.

De conclusie is dat op deze wijze ruimschoots aan de parkeernorm kan worden voldaan.

#### **4.6 Geluid wegverkeer**

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Volgens de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek verplicht indien er nieuwe woningen worden gebouwd binnen de wettelijke geluidszone van een weg. Elke weg of straat waarvoor een snelheidsbeperking geldt van meer dan 30 km/uur is voorzien van een dergelijke geluidszone.

De wegen rondom het plangebied zijn de Uilkerweg en de Nieuwstraat. Voor de Uilkerweg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur en voor de Nieuwstraat is de maximum toelaatbare snelheid 30 km/uur. Een groot deel van het plangebied ligt in de wettelijke geluidszone van de Uilkerweg. Daarom is de geluidsbelasting van deze weg onderzocht. Tevens is ook de geluidsbelasting van het verkeer op de Nieuwstraat onderzocht. Dit onderzoek is verricht vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening omdat de verkeersintensiteit van deze straat relatief hoog is en omdat in de directe nabijheid van deze weg nieuwe woningen zijn geprojecteerd.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd<sup>15</sup>. Uit het onderzoek blijkt dat de contour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wet geluidhinder) op 10 meter van de as van de Uilkerweg ligt. Binnen deze zone zijn geen nieuwe woningen in het plangebied gepland. Verder blijkt dat de contour van de invallende geluidsbelasting van 53 dB (exclusief aftrek van 5 dB) op 9 meter van de as van de Nieuwstraat ligt. Binnen deze afstand bevinden zich geen voorgevels van nieuwe woningen in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de invallende geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Uilkerweg en de Nieuwstraat op de gevels van alle woningen in het plangebied lager is dan 53 dB (exclusief aftrek). Extra geluidwerende voorzieningen die verder gaan dan de geluidswerende werking van een normale scheidingsconstructie die aan het Bouwbesluit voldoet zijn derhalve niet nodig.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' op 15 november 2007 in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

---

<sup>15</sup> Bijlage 13 Adviesbureau van der Boom: Geluidbelasting wegverkeer en inrichtingen woningbouwlocatie Dijkzicht-Zuid te Zuilichem, 5 oktober 2010

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een grens van 3% gehanteerd.

De Wet milieubeheer maakt met betrekking tot luchtkwaliteit onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5.000 ruimtelijke projecten. Slechts zo'n 150 daarvan verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'.

### **Grote projecten**

Deze projecten verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. Ze worden, waar mogelijk opgenomen, in de gebiedsgerichte programma's van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL. Met deze projecten moeten de doelstellingen van het NSL voor het specifieke gebied nog steeds kunnen worden gerealiseerd. Alleen dan kan het project doorgaan. De negatieve gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit kunnen in het gebiedsprogramma worden gecompenseerd.

Dat kan door extra maatregelen in het project zelf te treffen om de luchtkwaliteit te verbeteren, in de nabije omgeving van het project maatregelen te nemen (salderen) of door het project op te nemen in het NSL.

### **Kleine projecten**

Dit zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering. Ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijn stof (PM<sub>10</sub>) met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg, 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Het onderhavige initiatief valt onder kleine projecten. Het is derhalve aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daaruit wordt geconcludeerd worden dat onderhavig plan ruim voldoet aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

## 4.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat er activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden op locaties die te dicht bij gevoelige bestemmingen liggen. Bedrijven die risicovolle activiteiten verrichten dicht bij woningen, ziekenhuizen, scholen of winkels vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit zijn bijvoorbeeld LPG-stations en bedrijven die veel chemicaliën opslaan. Uit het oogpunt van externe veiligheid dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen de risicovolle activiteit en omliggende functies. Ook buisleidingen en transportroutes over de weg, het spoor en het water dienen daarbij in beschouwing te worden genomen.

Uit de inventarisatie van de omgeving van het plangebied blijkt dat er in en rondom het plangebied geen inrichtingen zijn waar risicovolle stoffen worden verwerkt of opgeslagen. Verder liggen in de omgeving geen buisleidingen of transportroutes waarmee rekening moet worden gehouden.

## 4.9 Milieuzonering

In de ruimtelijke ordening wordt zonering gebruikt als middel om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals wonen). Voor milieuzonering is de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) een belangrijk standaardwerk. De publicatie geeft voor vele bedrijfssoorten aan welke milieuaspecten een rol kunnen spelen en welke gemiddelde afstanden tot woonbebouwing 'passend' zijn. Overigens betreft het hier 'richtafstanden'; het is mogelijk om van deze standaard af te wijken en een andere afstand aan te houden, mits dit goed gemotiveerd wordt. De bepaling van de afstand die minimaal aangehouden moet worden tussen een bedrijf en een woongebied kan echter ook geschieden op basis van normen uit de milieuwetgeving of op basis van specifiek op de situatie gericht onderzoek.

In de directe omgeving van het plangebied Dijkzicht-Zuid liggen diverse bedrijven en functies die mogelijke hinder kunnen veroorzaken. De onderstaande tabel biedt een overzicht van de bedrijven aan de rand van het plangebied en de richtafstanden die in het kader van de milieuzonering van het bestemmingsplan zijn gehanteerd. De bron van de afstandsnorm is in de 4<sup>de</sup> kolom weergegeven. Die bronnen kunnen in dit geval zijn de voormelde VNG-publicatie (afgekort 'BM'), het Besluit glastuinbouw milieubeheer (afgekort 'BGM') en het Activiteitenbesluit milieubeheer (afgekort 'ABM').

Adres	Soort bedrijf	Richtafstanden	Bron
Nieuwstraat 13	groothandel in bloemen en planten	30 m	BM
Nieuwstraat 16a	aannemersbedrijf Van Horssen	50 m	ABM
Uilkerweg 6	glastuinbouwbedrijf	50 m <sup>16</sup> (30 m geluid)	BGM (BM)
Uilkerweg 8	glastuinbouwbedrijf	50 m (30 m geluid)	BGM (BM)
Uilkerweg 9-11	glastuinbouwbedrijf	50 m (30 m geluid)	BGM (BM)
Uilkerweg 12	visbewerkingsbedrijf	50 m (geur) 30 m (geluid)	BM
Uilkerweg 15	glastuinbouwbedrijf	50 m 30 m (geluid)	BGM
Uilkerweg naast 21	kerkgebouw	30 m	ABM

<sup>16</sup> Deze 50 m geldt voor bestrijdingsmiddelen

Met betrekking tot de milieuzonering van de verschillende hier vermelde (bedrijfs-)activiteiten in relatie met het bouwplan en de bovenstaande richtafstanden zijn de volgende afwegingen gemaakt.

#### **Nieuwstraat 13**

De bovenvermelde richtafstand van 30 meter (te meten vanaf de rand van het groothandelsbedrijf) wordt bepaald door de mogelijke geluidhinder van dit bedrijf. De woningen langs de noordrand van het plangebied zijn gepland op een afstand van 30 meter van het perceel van dit bedrijf. Het bedrijf beschikt echter over een milieuvergunning waarin de eis is gesteld dat de geluidsbelasting van het bedrijf ter hoogte van de meest nabij gelegen woningen en op enig punt op een afstand van 50 meter van de inrichting niet meer mag bedragen dan 40 dB(A) gedurende de nacht. De bestaande woningen ten noorden van het bedrijf liggen dicht bij het bedrijf dan de geplande woningen, hetgeen betekent dat ter hoogte van de geplande woningen ten zuiden van dit bedrijf aan de bovenvermelde geluidsnorm uit de milieuvergunning wordt voldaan.

#### **Nieuwstraat 16a**

Dit aannemersbedrijf ligt aan de overkant van de Nieuwstraat op een afstand van circa 60 meter van de meest nabijgelegen geplande woning in het plangebied. Het aannemersbedrijf valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Geluid is voor aannemersbedrijven het meest bepalende hinderaspect. Met betrekking tot het geluidsaspect is de eis opgenomen dat het bedrijf ter plaatse van woningen van derden en op enig punt op een afstand van 50 meter van het bedrijfsperceel aan de geluidsnormen moet voldoen. Uit een en ander volgt dat ter hoogte van de geplande woningen aan de geluidsnormen voldaan kan worden zonder het belang van het bedrijf aan te tasten.

#### **Uilkerweg 6, 8, 9-11 en 15**

Op deze adressen zijn 4 glastuinbouwbedrijven gevestigd. Voor glastuinbouwbedrijven is de mogelijke belasting van de omgeving met bestrijdingsmiddelen het belangrijkste milieuhygiënische aspect waar rekening mee moet worden gehouden. Indien een afstand van 50 meter tussen kassen en gevoelige objecten, zoals woningen, wordt aangehouden zijn de gezondheidsrisico's voor de betreffende bewoners verwaarloosbaar klein. Deze afstandsnorm is opgenomen in het Besluit glastuinbouw milieubeheer en moet aangehouden worden indien er sprake is van 'aaneengesloten' woonbebouwing.

Er is sprake van 'aaneengesloten' woonbebouwing indien er 3 of meer woningen aanwezig zijn waarvan de gevels van de bebouwing (dus ook die van de aanbouwen en de bijgebouwen) op minder dan 5 meter van elkaar liggen. Indien deze onderlinge afstand groter is valt de woonbebouwing in de categorie 'verspreide individuele bebouwing'. Voor deze verspreid liggende woningen is een afstand van minimaal 25 meter tussen de kassen en de woningen in kwestie voldoende.

Het tuinbouwbedrijf **Uilkerweg 6** levert geen probleem op want de afstand tussen de rand van het betreffende bedrijfsperceel en de meest nabijgelegen woning in het plangebied (de voormalige bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf dat in het plangebied gelegen heeft) bedraagt ruim 70 meter.

De afstand tussen de voormelde woning en de rand van het perceel van tuinbouwbedrijf **Uilkerweg 8** bedraagt circa 30 meter. Ook dit levert geen probleem op want de voormelde woning is een individuele woning waarvoor een richtafstand geldt van 25 meter.

#### **Uilkerweg 9 - 11**

Dit tuinbouwbedrijf ligt ten oosten van het tuinbouwbedrijf **Uilkerweg 15** op een afstand van het plangebied die beduidend groter is dan de richtafstand van 50 meter.



**Uilkerweg 12**

De meest nabijgelegen woonbebouwing in het plangebied ligt op meer dan 50 meter van de rand van het betreffende bedrijfsperceel.

**Uilkerweg 15**

Het tuinbouwbedrijf **Uilkerweg 15** ligt vlak ten oosten van het plangebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde te bouwen woningen bedraagt ca. 30 meter. Dit zijn vrijstaande woningen die kunnen worden gerekend tot de categorie 'verspreide individuele bebouwing'. Hiermee wordt voldaan aan de regels zoals gedefinieerd in het Besluit glastuinbouw milieubeheer.

In VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wordt voor het hinderaspect geluid een richtafstand van 30 meter gehanteerd voor glastuinbouwbedrijven. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek (juli 2011)<sup>17</sup> blijkt dat de grenswaarden op de nieuwe woningen in het oostelijk deel van het plangebied door het dichtstbijzijnde glastuinbouwbedrijf, te weten het glastuinbouwbedrijf Uilkerweg 15, niet wordt overschreden. Er resteert bovendien voldoende geluidruimte voor het bedrijf om de activiteiten – met bijbehorende geluidemissie – eventueel nog uit te breiden.

**Uilkerweg naast 21**

Op dit adres is een nieuw kerkgebouw gerealiseerd. De meest nabijgelegen woningen in het plangebied zijn gepland binnen een afstand van 30 meter van het nieuwe kerkgebouw. De richtafstand van 30 meter hangt samen met het geluidsaspect van een kerk. Vanwege de gekozen situering van de nieuwe woningen is akoestisch onderzoek gedaan naar de te verwachten geluidsbelasting van de woningen door de kerk. Het akoestische onderzoeksrapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd (zie bijlage 13). De conclusies ten aanzien van het geluid dat door de kerk wordt veroorzaakt kunnen als volgt worden samengevat.

De nieuwe kerk valt onder het zogenaamde Activiteitenbesluit en zal daarom aan de daarin gestelde eisen moeten voldoen. Voor omwonenden is vooral het geluidsbelasting van belang die veroorzaakt wordt door het extra verkeer dat met het kerkbezoek samenhangt. Uit de berekeningen van die geluidbelasting blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van het geluid op de nieuwe woningen in het plan hooguit op 36 dB(A) ligt en dat de maximaal te verwachten geluidniveaus 61 dB(A) bedragen.

Die waarden liggen onder de daarvoor geldende normen, hetgeen betekent dat de geluidbelasting van het verkeer naar en van de kerk op de bestaande en de toekomstige woningen laag genoeg is om geen hinder te veroorzaken.

**Waldijk 35**

De richtafstand van 50 meter voor een viskwekerij hangt samen met de milieuaspecten geur en geluid. Het bedrijf is momenteel buiten functie en de milieuvergunning is ingetrokken. Het geldende bestemmingsplan maakt de vestiging van een nieuw bedrijf nog steeds mogelijk.

Op een afstand van 20 meter ten noordwesten van de voormalige viskwekerij ligt bestaande woning Waldijk 35. Deze woning zorgt voor een belemmering van de bedrijfsactiviteiten (met name de laad- en losactiviteiten) in de noordwesthoek van het bedrijfsterrein. Een eventuele herstart van een bedrijf met dezelfde geluidbelasting als die in het verleden plaatsvond is akoestisch mogelijk.

---

<sup>17</sup> Bijlage 14 Adviesbureau van der Boom akoestisch onderzoek m.b.t geluid bedrijven juni 2011

De activiteiten voor een nieuw bedrijf kunnen in de toekomst worden uitgevoerd onder het Activiteitenbesluit type A. De huidige geluidseisen waren strenger dan de nieuwe eisen uit het Activiteitenbesluit. De verwachte overschrijding van de geluidsnormen op de gevels van de nieuwe woningen zou dan binnen de norm van het Activiteitenbesluit vallen.

De eindconclusie is dat de vestiging van een nieuw bedrijf onder het Activiteitenbesluit naar verwachting niet beperkt wordt door de nieuwe woningen in het noordoosten van het plangebied.

### **Conclusie**

Bij het bovenstaande blijkt dat het bestemmingsplan, gelet op de bovenvermelde richtafstanden, de wettelijke afstandsnormen die in acht moeten worden genomen en de resultaten van het boven beschreven onderzoeken goed kan worden ingepast te midden van de reeds bestaande (en nieuwe bedrijven) en overige activiteiten in de omgeving van het plangebied.

## **4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **Inleiding**

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

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

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in navolging van het Hof geoordeeld dat het niet langer mogelijk is om enkel aan de drempelwaarden van het Besluit mer de zekerheid te ontlenen dat voor een activiteit geen mer-beoordeling hoeft plaats te vinden (zaak gemeente Rucphen, 200904456/1/M2). In afwachting van de onderhavige wijziging dient gekeken te worden of er sprake is van andere selectiecriteria als bedoeld in bijlage III (zie bijlage), op basis waarvan een mer gemaakt zou moeten worden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is er voor gekozen voor de oplossing om de drempelwaarden indicatief te maken.

*Hiermee wordt aan het bevoegd gezag een handvat geboden, namelijk dat er waarschijnlijk geen sprake kan zijn van aanzienlijke milieugevolgen indien de activiteit beneden de drempelwaarden ligt. Het bevoegd gezag zal zich er echter nog van moeten vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen aanzienlijke milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet nagaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de richtlijn. Het bevoegd gezag kan dit doen in het kader van het vooroverleg dat in de praktijk plaatsvindt voorafgaand aan de vergunningaanvraag of in geval*

*van plannen bij de voorbereiding ervan, zo vroeg mogelijk in het planproces en voorafgaand aan de bekendmaking, kennisgeving of tervisielegging van het ontwerpplan.*

Samenvattend betekent dit dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Het absolute karakter hiervan wordt dus verlaten. Dit betekent dat het bevoegd gezag niet meer kan volstaan met de constatering dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dat opstellen van m.e.r. (beoordeling) niet noodzakelijk is. Een nadere motivering is dus noodzakelijk geworden. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moeder-besluit. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria van bijlage III) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure. Dat kan bijvoorbeeld de toelichting van een bestemmingsplan zijn of de motivering bij een beschikking op een vergunningaanvraag. Uiteraard moet daarbij worden gemotiveerd op basis waarvan de conclusie is getrokken.

#### **Toetsing van het initiatief aan de selectiecriteria**

Het bestemmingsplan maakt de bouw van circa 110 woningen mogelijk. Het bouwen van woningen valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II van het Besluit mer waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling'. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat zo'n ontwikkeling ook plaats kan vinden in een dorp.

Hieronder worden de drempelwaarden van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

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

De activiteit - het bouwen van circa 110 woningen op een oppervlakte van circa 4,37 ha - blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Zelfs als ook woningbouwprojecten in omgeving hierbij worden betrokken. Woningbouwprojecten in de omgeving van de locatie Dijkzicht-Zuid bestaan meestal uit projecten voor de bouw van een enkele woning. Er bestaan slechts enkele projecten in de omgeving die uit meer dan één woning bestaan (tot maximaal enige tientallen).

Om de milieugevolgen tengevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht.

#### *Archeologie*

- In het plangebied zijn archeologische sporen aangetroffen, maar uit nader onderzoek bleek dat de aangetroffen resten niet behoudenswaardig waren.

*Flora en Fauna*

- Uit het veldonderzoek van het natuurrapportage blijkt dat de waarden van het gebied beperkt zijn. Het plangebied maakt geen deel van het een beschermd gebied. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op meer dan 5 kilometer.

De gronden hebben nu een agrarische bestemming gehad en zijn als zodanig altijd in gebruik geweest. De kwetsbaarheid van deze gronden was beperkt.

*Luchtkwaliteit*

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

*Verkeer en parkeren*

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

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

**Conclusie toetsing**

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

## 5. Het juridisch plan

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het stedenbouwkundig plan is vertaald in een verbeelding en bijbehorende regels. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

Het voorliggende bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan waarin de bouw van nieuwe woningen met bijbehorende infrastructuur en het toegestane gebruik van de grond en de bebouwing wordt vastgelegd. Het plan is opgezet als een globaal bestemmingsplan. Daarvoor is gekozen om de nodige flexibiliteit te bieden in het aantal en het type woning dat op een bepaalde plek gebouwd wordt.

Binnen de verschillende bestemmingen zijn bouwvlakken vastgelegd waarbinnen de woningen dienen te worden gebouwd. Voor de bebouwing en de inrichting van het plangebied vormt het stedenbouwkundige plan het uitgangspunt. Het stedenbouwkundig plan is in de plantoelichting beschreven en verbeeld. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen zijn een aantal beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en de openbare ruimte geformuleerd die in een aparte notitie zijn opgenomen die aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Het plan dient daarnaast enige flexibiliteit te bieden om op minder ingrijpende veranderingen in te kunnen spelen. In het plan zijn daarvoor afwijkings- en planwijzigingsregels opgenomen. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals de mogelijkheid om een bijgebouw (bijmassa) op een andere locatie te bouwen of om de goothoogte van het hoofdgebouw te verhogen.

### 5.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen. De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden en de aanduidingen weer die op de bestemmingen van toepassing zijn. De verbeelding is op de eerste plaats digitaal te raadplegen en bovendien afgedrukt op een schaal 1:1000.

De onderscheiden enkelbestemmingen zijn 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Water' en 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2'. Verder kent het plan de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Beheerszone' en 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.

### 5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

hoofdstuk 1: inleidende regels

hoofdstuk 2: bestemmingsregels

hoofdstuk 3: algemene regels

hoofdstuk 4 overgangsrecht en slotregel

**Inleidende regels**

In de inleidende regels worden begrippen en afkortingen verklaard die in de regels wordt gebruikt (art. 1). Deze zijn opgenomen om de regels eenduidig te kunnen uitleggen. In art. 2 is aangegeven op welke wijze moet worden gemeten.

**Bestemmingsregels**

In de bestemmingsartikelen zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elk artikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave juni 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- wijzigingsregels.

De bestemmingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen. Hieronder wordt kort toegelicht wat er met de regels binnen de verschillende bestemmingen wordt beoogd.

**De bestemming 'Groen'**

In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

**De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'**

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

**De bestemming 'Water'**

De gronden zijn bestemd voor de waterberging en de voor deze functie noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers en beschoeiingen. Eén van de watergangen met deze bestemming is op de verbeelding aangeduid als A-watergang.

**De bestemming Woongebied - 1 en Woongebied - 2**

Deze bestemmingen zijn gegeven aan de gronden waar de woningen met de bijbehorende tuinen gebouwd (en aangelegd) kunnen worden. Binnen de bestemmingen Woongebied - 1 en Woongebied - 2 is ruimte voor maximaal 108 woningen. Het maximum aantal toegelaten woningen bedraagt 98 in Woongebied - 1 en 10 in Woongebied - 2. Bij het realiseren van aaneengesloten woningen binnen de bestemmingen Woongebied - 1 en Woongebied - 2 bestaat de mogelijkheid om extra parkeervoorzieningen aan te leggen.

Alle woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd. In Woongebied - 1 zijn aangebouwde woningen (rijenwoningen), twee-aaneen woningen, vrijstaande woningen, vrijstaande woningen die geschakeld zijn door middel van garages en gestapelde woningen toegestaan. In Woongebied - 2 mogen twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen, alsmede door middel van garages

geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) worden gebouwd. De aaneengebouwde woningen in Woongebied - 2 dienen haaks op het kassencomplex te worden georiënteerd. Voor de verschillende woningtypen en combinaties daarvan zijn in de bestemming Woongebied - 1 aparte bouwaanduidingen opgenomen.

In 'Woongebied - 1' dienen de woningen met de voorgevel op, of maximaal op 1.25 meter achter, de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden gebouwd. Voor 'Woongebied - 2' geldt die bepaling niet.

Het gewenste extensieve gebruik van de woonbebouwing in verband met de aanwezigheid van het kassenbedrijf ten oosten van het plangebied, wordt bereikt door voor de woningen aan de oostrand van het plangebied te bepalen dat aan beide zijden tussen de hoofdmassa van de bebouwing en de twee zijdelingse perceelsgrenzen een afstand van minimaal 2,5 meter in acht moet worden genomen. Indien de woningen zijn verbonden door bijmassa's is bepaald dat de deze bijmassa's niet gebruikt mogen worden voor bewoning.

Voor wat betreft de bouwhoogte van de woningen is de volgende variatie tussen de bouwvlakken aangebracht. In de bestemming WG - 1 bedragen de maximale goot- en bouwhoogten respectievelijk 6,5 en 10 meter, 6 en 10 meter of 6 en 11 meter. Er is echter een locatie aan de Uilkerweg waar een nokhoogte van 12 meter is toegestaan. In de bestemming WG - 2 bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 11 meter.

De bebouwingsdiepte van de hoofdmassa van de meeste woningtypen bedraagt maximaal 12 meter. Voor aaneengebouwde woningen bedraagt deze echter 10 meter. De aangebouwde en de vrijstaande bijmassa's van de woningen dienen op een minimale afstand van 3 meter achter het verlengde van de voorgevel (lijn) van de hoofdmassa te worden gebouwd.

Over de bijmassa's in Woongebied - 1 is verder onder andere bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde, vrijstaande bijmassa's, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits de bebouwing niet meer dan 50 % van de ruimte van het perceel inneemt dat achter het verlengde van de achtergevel van de hoofdmassa gelegen is. Voor de bijmassa's in Woongebied - 2 bedraagt de gezamenlijke toelaatbare oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup>. De bepaling voor het bebouwingspercentage is hetzelfde als bij Woongebied - 1.

Een bijzondere regeling is opgenomen om het woonomgeving in het oostelijk deel van het plangebied te beschermen tegen milieuhinder van het kassenbedrijf. De regeling voorziet er in dat bij de vrijstaande woningen en twee-aaneen woningen in de oostrand van het plangebied de afstand van de aangebouwde bijmassa, die gebruikt wordt voor bewoning, tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2,5 meter bedraagt. Een bijmassa die niet gebruikt wordt voor bewoning is wel toegestaan.

Ten slotte zijn binnen Woongebied - 1 Woongebied - 2 dezelfde afwijkingsregels van toepassing voor hogere bijmassa's en het toelaten van aan huis verbonden bedrijven.

#### **De dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Beheerszone' en 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'**

De watergang en de aangrenzende gronden aan de noordzijde van het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beheerszone'. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van het waterhuishoudkundige belang van de watergang en de bijbehorende onderhoudsstrook. Voor deze dubbelbestemming geldt een beperkte bebouwingsregeling. In de bijbehorende regels is bepaald dat slechts bouwwerken van maximaal 1 meter hoogte mogen worden opgericht ten behoeve van het onderhoud van deze watergang. Middels een afwijking is het echter mogelijk hogere bouwwerken op te richten ten behoeve van de onderliggende bestemming.

---

In het oostelijk deel van het plangebied binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is een strook aangewezen voor waterberging. Deze strook heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'. De watergang ten oosten van het woongebied is speciaal bestemd voor de extra waterberging die noodzakelijk zal zijn nadat het plangebied is volgebouwd en verhard. Om die reden is deze watergang in dit bestemmingsplan meegenomen en heeft het de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'. Voor de toelaatbare bebouwing geldt dezelfde regeling als die van de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Beheerszone'.

**Algemene regels**

De algemene regels bestaan uit regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan een anti-dubbelbepaling en een algemene afwijkingsregel om 10% af te kunnen wijken van op de verbeelding en in de regels vermelde maten, afmetingen en percentages.

**Overgangs- en slotregels**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de regeling in het bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen. In de slotregel wordt de naam van het plan aangehaald.



## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het plan worden gedragen door de gemeente. Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling van het plan, de uitgevoerde onderzoeken als de uitvoering van dit bestemmingsplan kosten verbonden die gedekt worden door de verkoop van de gronden met opstallen en de verkoop van een drietal afzonderlijke kavels.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Inleiding

Indien de toelichting bij een bestemmingsplan niet aan de in het besluit of in de provinciale verordening gestelde eisen voldoet, kan dat door belanghebbenden (burgers, provincie, rijk of andere overheden) in het kader van de voorbereiding (zienswijze) en de eventuele beroepsprocedure aan de orde worden gesteld. Omdat de toelichting bij het bestemmingsplan alleen aangepast kan worden tijdens de voorbereidings- of vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan, gelden de in dit besluit en de provinciale verordeningen opgenomen verplichtingen ter zake van de inhoud van de toelichting dus niet voor bestemmingsplannen die op het moment van inwerkingtreding van dit besluit/ de verordening reeds zijn vastgesteld.

Op basis van het in het besluit opgenomen overgangsrecht geldt die verplichting evenmin voor bestemmingsplannen waarvan het ontwerp op het moment van inwerkingtreding van dit besluit ter inzage is gelegd. Over de inhoud van dit bestemmingsplan is overleg gepleegd. De resultaten hiervan staan hieronder vermeld.

#### 6.2.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Het waterschap Rivierenland, Provincie Gelderland en de Inspectie VROM hebben gereageerd. Voor een weergave van de overlegreacties en het gemeentelijk antwoord daarop wordt verwezen naar de bijlage 'Verslag overleg instanties inzake bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid"<sup>18</sup>.

#### 6.2.3 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 31 maart 2011 tot en met 11 mei 2011. Tijdens deze inzagetermijn zijn 7 zienswijzen ingediend. Voor een weergave van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar de bijlage 'Eindverslag inspraak bestemmingsplan 'Zuilichem, Dijkzicht-Zuid'<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Bijlage 15 Verslag overleg instanties inzake bestemmingsplan 'Zuilichem, Dijkzicht-Zuid

<sup>19</sup> Bijlage 16 Eindverslag Inspraak bestemmingsplan 'Zuilichem, Dijkzicht-Zuid

