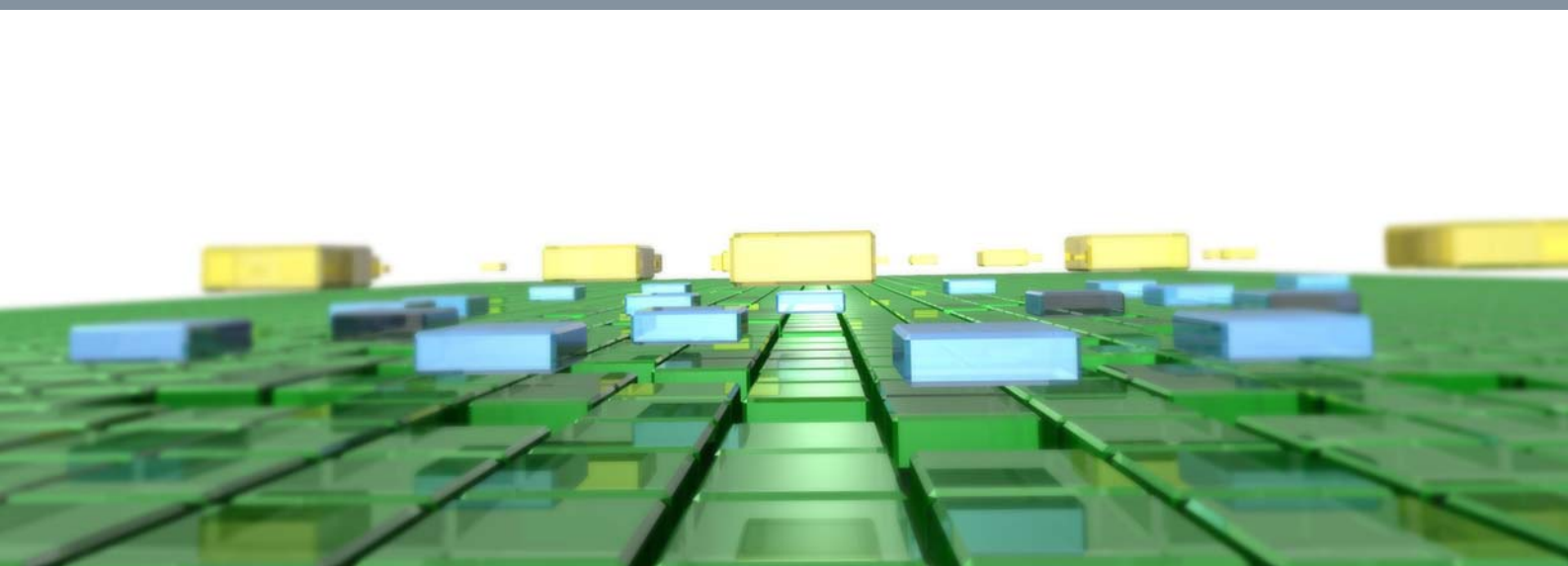


Bestemmingsplan 'Zuilichem, 't Boske'

Gemeente Zaltbommel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Zuilichem, 't Boske'

Gemeente Zaltbommel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X05800.070437_1
IMRO-code	NL.IMRO.0297.ZLMBP20120016- VS01
Datum:	September 2013
Opdrachtgever:	Den Dunnen bouwonderneming BV
Projectteam BRO:	Jeroen Miellet
Concept:	23 april 2012
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	juni 2012 / september 2012 / november 2012
Vaststelling:	26 september 2013
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Abstract 4
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende plannen	4
1.4 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Waterschap	12
2.4 Gemeentelijk beleid	13
3. PLANBESCHRIJVING	15
3.1 Bestaande situatie	15
3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	15
4. MILIEUASPECTEN	17
4.1 Flora en fauna	17
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.2.1 Archeologie	17
4.2.2 Cultuurhistorie	19
4.3 Water	21
4.4 Bodem	25
4.5 Bedrijven en milieuzonering	25
4.6 Akoestiek	26
4.7 Luchtkwaliteit	27
4.8 Verkeer en parkeren	28
4.9 Externe veiligheid	28
5. UITVOERBAARHEID	31
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.1.1 Wettelijk (voor)overleg	31
5.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	31
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	32

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Nota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, Bouwonderneming Den Dunnen, is voornemens in het plangebied aan 't Boske twee woningen te realiseren. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasveld/-land en is nagenoeg geheel omringd door een sloot. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Zuilichem' bestemd als 'Landelijk Groen' en 'Water'. Binnen de bestemmingen is het niet toegestaan de woningen te realiseren. Op het verzoek de twee woningen te realiseren heeft de gemeente medegedeeld dat het verzoek voldoet aan de uitgangspunten die gegeven zijn in het "toetsingskader voor uitgifte van incidenteel woningbouw op particulier verzoek". De gemeente Zaltbommel heeft tevens aangegeven in beginsel in te stemmen met de bouw van de twee woningen, maar dat uit een stedenbouwkundige visie en verantwoording in een bestemmingsplan moet blijken op welke wijze dit ruimtelijke acceptabel is.

De stedenbouwkundige visie is reeds opgesteld en de voorliggende rapportage voorziet in de verantwoording ten behoeve van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Zaltbommel in de woonkern Zuilichem (zie figuur 1.1). Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan 't Boske. Aan de west-, noord- en oostzijde bestaat het plangebied uit een fijnmazig raamwerk bestaande uit grasveld/-land, houtwallen, bosschages en watergangen. Het plangebied staat kadastraal bekend als de gemeente Brakel, sectie K, nummer, 207.



Figuur 1.1: situering plangebied

1.3 Vigerende plannen

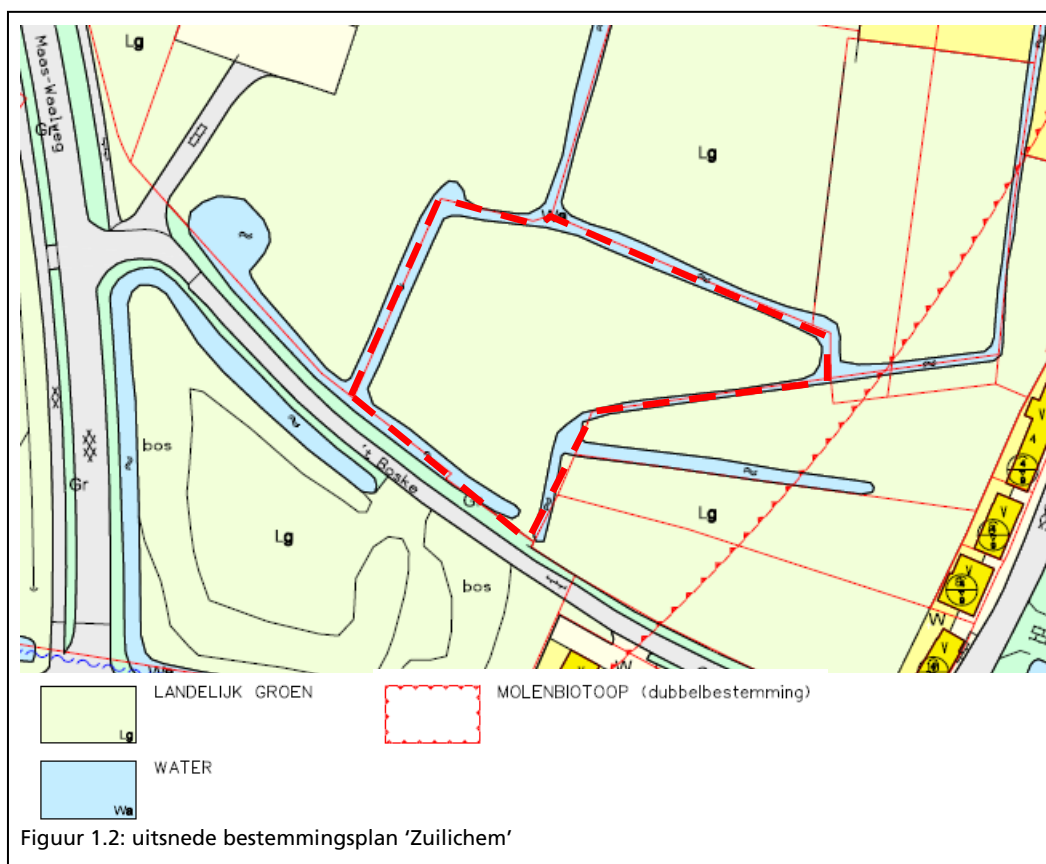
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Zuilichem. Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Landelijk Groen' en 'Water'. Het plangebied bevindt zich eveneens binnen een molenbiotoop (zie figuur 1.2).

Landelijk groen

De als "landelijk groen" (Lg) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grasvelden, weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen e.d.;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de kaart als "gemeentelijk monument" aangeduide bouwwerken; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.



Water

De in het plangebied liggende watergangen blijven behouden. De woningen worden niet ter plaatse van de bestemming 'Water' gerealiseerd.

Conclusie

De realisatie van woningen in het plangebied past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. De bestemming dient gewijzigd te worden.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende rapport wordt in hoofdstuk 2 het plan getoetst aan het geldende beleid. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving het plan. Deze beschrijving is opgesplitst in de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording van het plan aan zowel waarden als archeologie en flora & fauna als milieuhygiënische aspecten zoals akoestisch, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit. Tot slot geeft hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid weer.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze criteria zijn leidend voor het formuleren van ruimtelijk rijksbeleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van de woningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

2.2 Provinciaal beleid

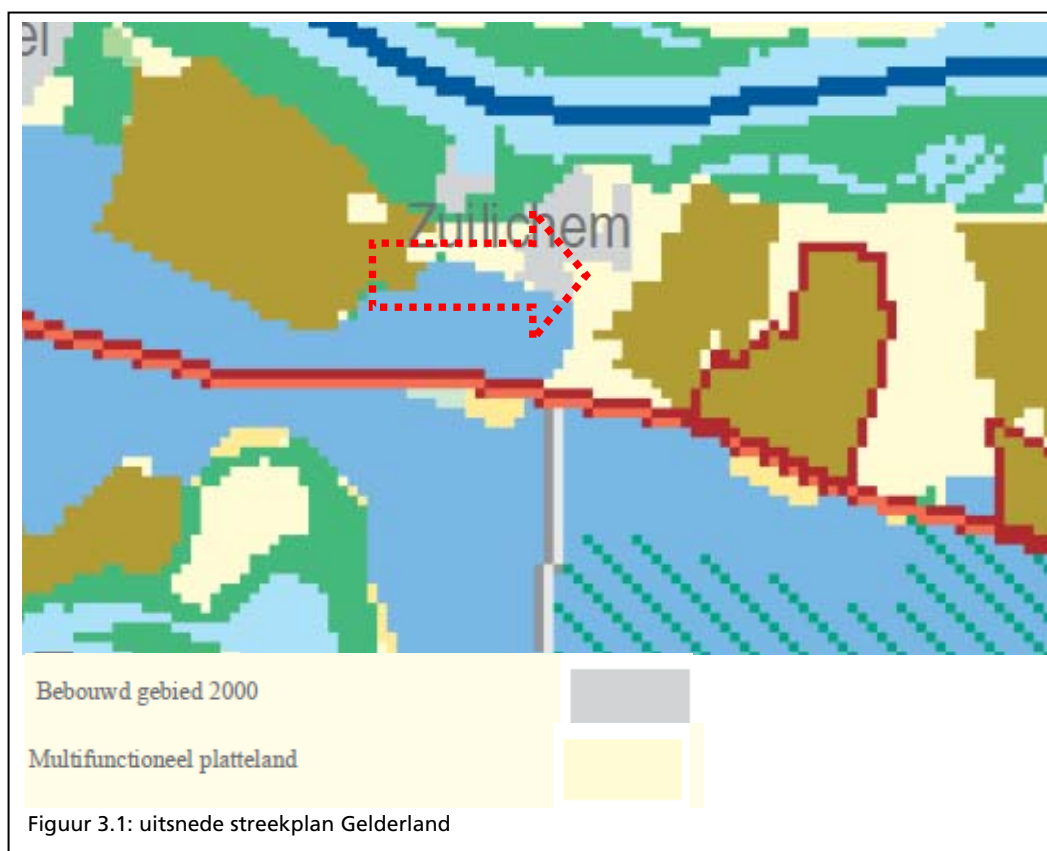
Streekplan

Provinciale Staten heeft op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015. Het streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

Structuurvisie

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Op de kaart Ruimtelijke structuur van het streekplan, is het plangebied aangewezen als multifunctioneel platteland (zie figuur 3.1).



Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geac-

commodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

Voorschriften

De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en – herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Thema's

De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- waardevol open gebied;
- molenbiotopen;
- nationaal landschap.

Het plangebied bevindt zich in de volgende van belang zijnde zone:

- Zoekzone wonen en werken streekplan(zie figuur 3.2);
- Molenbiotoop.



Verstedelijking

In een bestemmingsplan is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan:

- a. binnen bestaand bebouwd gebied;
- b. binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- c. binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt;
- d. binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- e. binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Molenbiotoop

In bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

Conclusie

De realisatie van woningbouw past binnen het provinciaal beleid. Het multifunctioneel platteland streeft namelijk na, dat er bij bebouwde gebieden de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd wordt. Het plangebied is door de Ruimtelijke verordening aangewezen als 'Zoekzone wonen en werken streekplan'. Binnen deze zone is ruimte voor het toevoegen van stedelijke ontwikkelingen. In deze toelichting wordt de realisatie van de woningen en beplantingen binnen een molenbiotop tevens verantwoord. De hoogte van de woningen overschrijdt de maximum bouwhoogte binnen molenbiotopen niet. tevens wordt in de planregels het laten doorgroeien en aanplanten van bomen groter dan de geldende maximum hoogte ter plaatse van het plangebied (9,68 m) uitgesloten. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Structuurvisie Rivierenland

De gemeente Zaltbommel maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. De toevoeging van woningen aan de kern Zuilichem betreft een uitbreiding van bestaand gebied. De woningen worden in de bestaande omgeving ingepast. De nieuwbouw voorziet in de doorstroming van de woningmarkt, waardoor elders woningen vrijkomen. Hiermee voldoet het project aan de structuurvisie Rivierenland.

2.3 Waterschap

Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Rivierenland

Het plan, vastgesteld op 22 december 2009, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de "Keur Waterschap Rivierenland" van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

2.4 Gemeentelijk beleid

Notitie "Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren".

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

Inmiddels is de bovenstaande notitie zowel in 2010 als in 2012 herzien. Voor nieuwe initiatieven geldt op dit moment de, door de raad op 11 oktober 2012 vastgestelde, nota "IPW-beleid 2012" Echter valt betreffend initiatief nog binnen de notitie 'incidentele woningbouw op verzoek van particulieren' uit 2003.

Stedenbouwkundige mogelijkheden

Het groene en openkarakter dient gerespecteerd te worden, dit is mogelijk door de woningen op ruime afstand van elkaar te realiseren en wat verder gelegen op de kavel in plaats van dicht op de weg. Tevens is het belangrijk het individuele bebouwingskarakter te waarborgen. De woningen mogen niet identiek aan elkaar zijn en er dient een variatie te zijn in de positie en oriëntatie op de kavels. Doordat de woningen op een vrij unieke locatie komen te liggen is het niet noodzakelijk de kenmerkende baksteenarchitectuur en de eenvoudige hoofdmassa met kap ook in dit plan terug te laten komen. Er mag ook worden gekozen voor modernere woningen die aansluiting vinden bij het landschap.

Richtlijnen

De volgende richtlijnen dienen bij de planvorming in acht te worden genomen:

STEDENBOUWKUNDIG	RICHTLIJNEN
Parkeren	Per woning dienen er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn.
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">• Variatie in positie en oriëntatie op de kavels.• Afstand tot zijdelingse perceelsgrens minstens 5 meter.• Afstand tussen beide woningen minstens 10 meter.

Massa en vorm	<ul style="list-style-type: none"> • Plaatsing minstens 10 meter vanaf de weg • Het maximale vieroppervlak is 100m² per woning (exclusief een eventuele garage). • De maximale goothoogte is 4 meter. • De maximale bouwhoogte is 9 meter.
Uitstraling	<ul style="list-style-type: none"> • Beiden woningen mogen niet geheel identiek aan elkaar zijn maar dienen wel samen één ensemble te vormen. • Door de ligging aan een informeel straatje is een formele woning uitgesloten. • De woningen moeten qua materiaalgebruik óf aansluiten op het dorpse karakter óf aansluiten op de ligging in het landschap (bijv. gebruik van sedumdak en hout).
Welstandsnota	<ul style="list-style-type: none"> • De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen.

Conclusie

Indien de woningen worden ontwikkeld conform de bovenstaande richtlijnen voldoet het plan aan het gemeentelijke beleid.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie

Zuilichem

Het dorp Zuilichem wordt gekenmerkt door openheid, transparantie en een individueel bebouwingskarakter waarbij grotendeels gesloten gevelwanden niet voorkomen. De lage bebouwingsdichtheid draagt bij aan het open en groene karakter dat bepaald wordt door de veelal ruime tuinen en openbare groenvoorzieningen. Vrijwel alle panden in Zuilichem zijn vrijstaand of in kleine eenheden geschakeld. De bebouwing staat daarbij wisselend geordend op de kavel, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en in dezelfde rooilijn of oriëntatierichting. De woningen hebben voornamelijk een eenvoudige hoofdmassa en zijn afgedekt met een kap.

Ondanks dat het plangebied in de woonkern Zuilichem is gelegen is het plangebied omgeven door groen. Het plangebied bevindt zich temidden van de straten Kweldijk, Zijlstraat, De Heuvel en Maas-Waalweg. Vanaf de Maas-Waalweg loopt het doodlopende straatje 't Boske naar het plangebied. Het plangebied en directe omgeving bestaat uit een fijnmazig raamwerk van grasveld/-land, houtwallen, kleine bosschages en sloten.

3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Plaatsing van bebouwing

De karakteristiek van de kern Zuilichem wordt gekenmerkt door openheid, transparantie en een individueel bebouwingskarakter waarbij grotendeels gesloten gevelwanden zijn vermeden. Deze ruimtelijke elementen worden doorgezet in het plangebied. Door de bebouwing 5 meter van de perceelgrens en 10 meter van de straat te plaatsen. Door de twee woningen 10 meter van elkaar af te plaatsen wordt de transparantie van de omgeving behouden en gesloten bouwblokken vermeden. De twee woningen worden ieder met een zelfstandige oriëntatie op de kavels gesitueerd. Hiermee wordt variatie in het straatbeeld gecreëerd.

Massa en vorm

De massa en vorm van de twee geplande vrijstaande woningen worden afgestemd op de bestaande woningen in de omgeving. Beide woningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en maximale bouwhoogte van 9 meter. Het maximaal te bebouwen oppervlak is 100m² (exclusief een eventuele garage). Hiermee wordt de karakteristiek van de kern Zuilichem gerespecteerd.

Uitstraling van de woningen

Het plangebied ligt niet in een bestaand bebouwingspatroon. Daarom is het belangrijk dat de twee woningen samen een op zich staand ensemble vormen. Maar beide woningen mogen niet geheel identiek aan elkaar zijn. Door de ligging aan een informeel straatje is een formele vormgeving uitgesloten. De woningen moeten qua materiaalgebruik óf aansluiten op het dorpse karakter óf aansluiten op de ligging in het landschap. De materiaalkeuze zal bij verdere planvorming aan de orde komen.

Parkeren

Per woning dienen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn. In het stedenbouwkundig plan is hiervoor voldoende ruimte. Ook is een mogelijkheid om deze parkeerplaatsen te situeren aan een gedeelde oprit.

Er zijn verschillende mogelijkheden om de percelen te ontsluiten. In de onderstaande tekening is gekozen voor een gedeelde oprit. De mogelijkheid bestaat ook om elk perceel individueel te ontsluiten.

Welstandsnota

De welstandsnota wordt bij de ontwikkelingen in het stedenbouwkundig plan in acht genomen.



Figuur 3.1: stedenbouwkundig plan

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

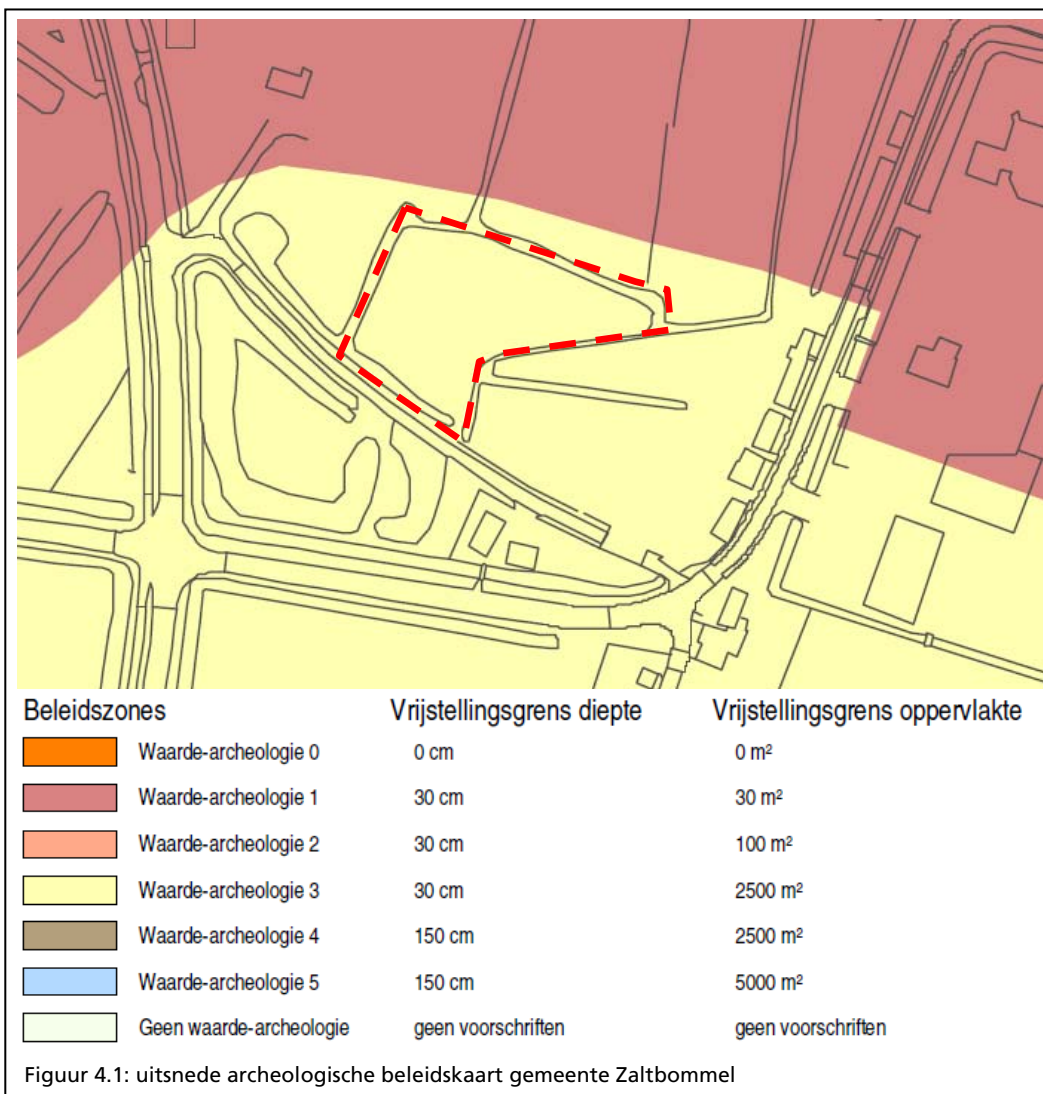
Het betreffende perceel is niet gelegen binnen een Ecologische hoofdstructuur of beschermd vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000). Het betreft een perceel met een open en groen karakter. Door de woningen op ruime afstand van elkaar te plaatsen en niet te dicht op de weg wordt het open en groene karakter gerespecteerd. Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de Flora en Fauna wet. De aanwezigheid van beschermde soorten vanuit de Flora en Fauna wet dient te worden uitgesloten. Gezien het huidige karakter van het perceel 'open grasland' en aangezien aangenomen is dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen bomen worden gekapt dan wel watergangen worden gedempt, wordt de kans dat beschermde soorten vanuit de Flora en Faunawet aanwezig zijn en/of worden verstoord nihil geacht. Een flora en Fauna quick scan is daarom niet noodzakelijk geacht. Wel dient uiteraard bij werkzaamheden rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren wat betekent dat zij en hun leefgebieden niet opzettelijk verstoord mogen worden. Tot de Flora en Fauna Gedragslijn Bommelerwaard van de gemeente Zaltbommel is vastgesteld (verwachting eind 2012) dient daarbij te worden uitgegaan van de Gedragscode Flora en en faunawet Ruimtelijke ontwikkeling & inrichting, Geldigheids termijn: 2011 t/m 2015 (Status: definitief augustus 2010) van Stadswerk Nederland.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (R.C.E.) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische resten gevonden kunnen worden dient het R.C.E. ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten.

De gemeente Zaltbommel heeft een eigen archeologiebeleid vastgesteld voor het gemeentelijke grondgebied. Op de bijbehorende archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid met 'Waarde-archeologie – 3' (zie figuur 4.1). In deze gebieden dient een onderzoek uitgevoerd te worden indien het oppervlak van de grond dat wordt geroerd groter is dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm. In het onderhavige plan is hier geen sprake van.



Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2.2 Cultuurhistorie

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd (Stb 2011, nr. 339). Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. De volgende aspecten zijn van belang in voor het plangebied:

Rijksmonumenten

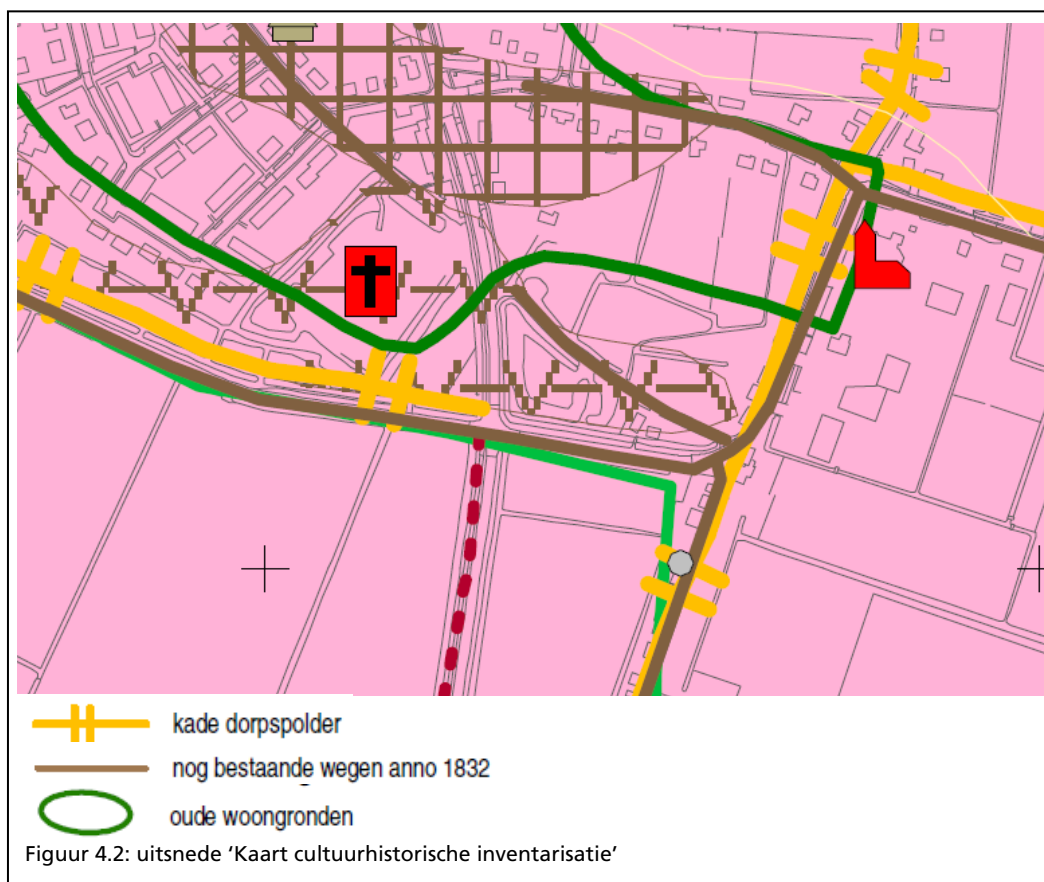
In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Gemeentelijke monumenten

In het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

Overige waardevolle panden

In het plangebied zijn geen waardevol, karakteristiek of MIP-pand aanwezig.



Het plangebied valt buiten de 'oude woongronden'. De realisatie van de twee woningen hebben door de afstand eveneens geen invloed op de 'kade dorpspolder'. 't Boske is aangewezen als nog bestaande weg sinds 1832. De toelichting van de 'kaart cultuurhistorische inventarisatie' geeft geen beschrijving van deze 'bestaande wegen anno 1832'. Derhalve is niet bekend wat de cultuurhistorische waarden betreffen en welke waarden beschermd dienen te worden. In het onderhavige plan worden echter geen wijzigingen aangebracht aan de weg. Ook de naast gelegen sloot blijft intact.

Cultuurhistorische structuren

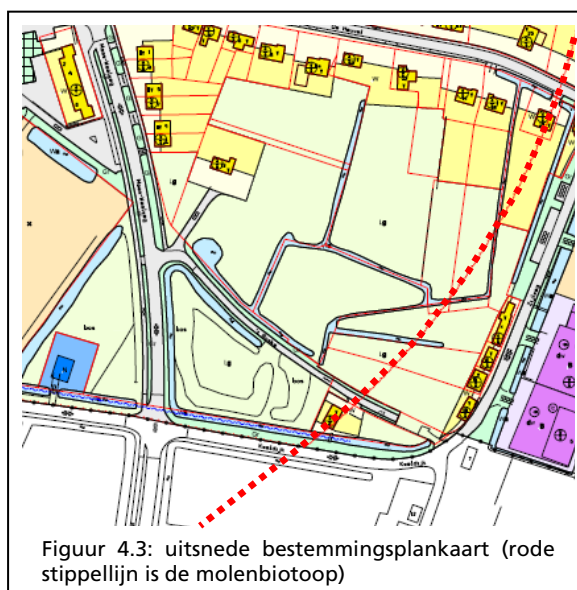
Het cultuurhistorische beleid van de gemeente Zaltbommel laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen opgenomen (zie figuur 4.2). De straat 't Boske is echter wel opgenomen als cultuurhistorische lijn. Het onderhavige plan heeft echter geen invloed op deze cultuurhistorische waarde. De landschappelijke structuren van het plangebied en omgeving worden intact gehouden. Ook de karakteristieke watergangen worden intact gehouden en beschermd door middel van het als zodanig bestemmen.

Molenbiotoop

Aan de Molenstraat 17 bevindt zich de molen 'De Hoop'. Het plangebied bevindt zich nog net binnen de molenbiotoop (rode stippellijn in figuur 4.3).

Tussen 100 en 400 meter, gemeten vanaf de wieken van de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$330/50 + (0,2 \times 15,4) = \text{hoogte} = 9,68$$



Figuur 4.3: uitsnede bestemmingsplankaart (rode stippellijn is de molenbiotoop)

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen.

De maximum bouwhoogte van de woningen in het plangebied bedraagt 9 meter. De molenbiotoop vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. In het plangebied mogen tevens geen planten/bomen worden geplant die deze hoogte overstijgen. In de planregels zijn deze hoogten vastgelegd.

Conclusie

In het cultuurhistorisch beleid is het plangebied niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. De waardevolle lijn ('t Boske) wordt intact gehouden. De landschappelijke waarden worden in het plan gerespecteerd, behouden en beschermd. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3 Water

Beleidskader

Nationaal waterplan

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, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) 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 waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

Provinciaal Waterplan Gelderland

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2015 en 2027 er liggen. Daarbij is beschreven hoe in de planperiode de uitvoering van acties plaats zal vinden om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies. In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst (natuurgebieden waarin de verdroging met voorrang wordt aangepakt) is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;

- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Rivierenland

Het plan, vastgesteld op 22 december 2009, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de "Keur Waterschap Rivierenland" van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

Huidige situatie

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit rivierkleigronden met een diepe ontwatering. De grondwaterstanden variëren het jaarrond als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) 0,60 m-mv¹;
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand (GVG) 0,85 m-mv;
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) 1,55 m-mv.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

¹ Grondwaterstanden zijn weergegeven in 'meters ten opzichte van het maaiveld' (m-mv)

Water in relatie tot de ontwikkeling

Toename verhard oppervlak

Het initiatief dat met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt heeft een toename van het verhard oppervlak tot gevolg. In de huidige situatie is er geen verharding aanwezig.

Het plan voorziet in de volgende verhardingstoename:

	Huidige situatie	Beoogde situatie
Verhard oppervlak op de kavels (bebouwing + erfverharding)* ¹	-	480 m ² (2x240 m ²)
Toename verhard oppervlak		480 m²

**¹ Conform de nu liggende bouwplannen van de heer Den Dunnen hebben de geplande woningen een oppervlak (footprint) van circa 100 m². Er worden twee garages als bijgebouwen gerealiseerd met een oppervlak van 18 m² (3x6) en de (deels) gedeelde opritten zijn bij bijna 100 m². Hiermee komt het totaal verharde oppervlak van het onderhavige bouwplan op circa 336 m². Onderhavig bestemmingsplan staat echter maximaal 100 m² aan bijgebouwen toe. Indien we uitgaan van dit maximum oppervlak is het maximum verharde oppervlak maximaal 500 m².*

Voor plannen in stedelijk gebied met een toename van verharding kleiner dan 500 m² geldt geen compensatieplicht. Derhalve hoeft in het plangebied geen compensatie plaats te vinden.

Het onderhavig plangebied is echter (een fractie) hoger gelegen dan de omliggende percelen. De naastgelegen C-watervgangen staan enkele perioden in het jaar vol waardoor reeds sprake is van enige wateroverlast op de omliggende percelen. De C-watervgang betreft een besloten systeem. Dit betekent dat de watervgang niet is verbonden met het watervgangennetwerk in de (wijdere) omgeving. Hemelwater van de omliggende percelen worden afgekoppeld op de betreffende C-watervgang, het water wordt vervolgens echter moeilijk afgevoerd.

Om meer wateroverlast te voorkomen dient het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak in onderhavig plangebied niet te worden afgekoppeld op de naast liggende C-watervgang, maar op de C-watervgang aan de overzijde van 't Boske. Deze C-watervgang staat in directe verbinding met een A-watervgang en het omliggende watervgangennetwerk. Voor de realisatie van het plan is een watervergunning nodig. In dit vergunningentraject zal moeten blijken welke maatregelen noodzakelijk zijn. Een mogelijkheid is om via een buisleiding onder 't Boske door een verbinding te maken. De exacte uitwerking zal echter in het kader van de watervergunning worden bepaald.

Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater van de beoogde woningen zal worden afgevoerd via het gemeentelijk stelsel. Er zijn aansluitmogelijkheden op de bestaande riolering langs de 't Boske. Er zijn geen capaciteitsproblemen te verwachten voor de extra aansluitingen. De rioleringen worden tot aan de perceelsgrens aangeboden.

Conclusie

Met het oog op de waterhuishouding kan het plan onbelemmerd doorgang vinden. Hemelwater zal niet worden afgevoerd naar de naastgelegen C-watergang maar op de C-watergang aan de overzijde van 't Boske. Voor de realisatie van het plan is een watervergunning noodzakelijk.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren moet de bodemkwaliteit worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te kunnen verzekeren dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie, die middels het wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Voor het onderhavige plangebied is een bodemonderzoek² uitgevoerd. In deze toelichting is uitsluitend de conclusie van het onderzoek opgenomen. De rapportage is in de bijlage opgenomen.

Conclusie bodemonderzoek

Omdat in de bovengrond en het freatisch grondwater één of meerdere overschrijdingen van de landelijke achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond, dient bij de hypothese 'onverdacht' formeel gezien te worden verworpen.

Echter gezien de hoogte van de aangetroffen concentraties behoeft, conform het toetsingskader, geen vervolg onderzoek of sanering plaats te vinden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven vol-

² Verkennend milieukundig bodemonderzoek 't Boske te Zuilichem. UDM midden bv. 11010584. 10 oktober 2011.

doende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.³

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

In de omgeving bevinden zich de volgende van belangzijde bedrijven.

- Jan van Veen autohandel: Jan van Veen autohandel (sbi2008-code 451) heeft conform VNG 2009 publicatie een grootste richtlijn van 30 meter. De afstand tot het plangebied is ruim 70 meter;
- Glastuinbouw ten oosten van het plangebied: glastuinbouw heeft conform de VNG publicatie een grootste richt afstand van 30 meter voor geluid. Voor licht wordt normaliter 50 meter aangehouden (niet opgenomen in VNG publicatie). De werkelijke afstand is 210 meter.

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavig plan.

4.6 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

³ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van een weg (Maas-waalweg) waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is. Ten behoeve van het plan heeft derhalve een akoestisch onderzoek naar wegverkeer⁴ plaatsgevonden. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Conclusie

De voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaai geen restricties opgelegd aan het voorliggende bouwplan.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De realisatie van maximaal 2 woningen valt onder één van de categorieën van gevallen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bouwplan 't Boske te Zuilichem. K+ projectnummer: M12 100.401

4.8 Verkeer en parkeren

Het toevoegen van woningen genereert extra verkeer in het gebied en over de wegen. Deze verkeersparagraaf gaat in op de vraag hoeveel het verkeer gaat af- of toenemen en hoe parkeren wordt ingepast in het plan.

Verkeersgeneratie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 2 woningen.

Woningtype (in centrumdorps gebied)	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Aantrekkende werking totaal
Vrijstaand met garage	8	2	16

Het onderhavige plan heeft een extra verkeergeneratie van circa 16 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij is uitgegaan van twee auto's per woning die elk 4 maal de woning benaderen of vertrekken. Ook al blijkt dit aantal in de praktijk aan de hoge kant te zijn dan nog moet geconcludeerd worden dat de toename van het aantal verkeersbewegingen door de bouw van twee woningen beperkt is. Deze beperkte toename van verkeer heeft geen invloed op de verkeersafwikkeling van 't Boske en Maas-Waalweg.

Parkeren

Parkeren wordt in dient in het plangebied te worden opgelost. Ten behoeve van de woningen dienen twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

4.9 Externe veiligheid

In het kader van de externe veiligheid is het van belang om een onderzoek uit te voeren naar de invloed van de in de nabijheid aanwezige inrichtingen en transportroutes in relatie tot de bestemmingsplanontwikkeling in het voorliggend plan. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht dat de afstand tussen gevoelige bestemmingen en activiteiten met gevaarlijke stoffen voldoende blijft.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het betreft de risico's die worden veroorzaakt door activiteiten binnen en buiten het plangebied, die relevant kunnen zijn voor het plangebied en de toetsing van deze risico's aan de normen voor externe veiligheid.

Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende transportroutes/wegverkeer over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven;
- luchthavens.

Conclusie

Op basis van de risicokaart Gelderland (wegen, spoorwegen, vaarroutes en buisleidingen) en beschikbare gemeentelijke informatie zijn geen risicovolle objecten geconstateerd in de nabijheid van het plangebied. Het plan ligt niet binnen een 10^{-6} contour of binnen een invloedsgebied voor het groepsrisico van een inrichting of transportas voor gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

5.1.1 Wettelijk (voor)overleg

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

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. lid 2 Bro hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland bepaald, dat geen overleg is vereist met de diensten bij plannen van lokaal belang. Onderhavige ontwikkeling kan worden beschouwd als een plan van lokaal belang. Er is dan ook geen overleg met provinciale diensten vereist.

De VROM-inspectie heeft gemeenten bij brief van 26 mei 2009 geïnformeerd dat uitsluitend overleg met de rijksdiensten hoeft te worden gevoerd indien één of meerdere benoemde nationale belangen aan de orde zijn. Daarvan is bij deze ontwikkeling geen sprake.

5.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Zuilichem, 't Boske" heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 21 maart 2013 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 1 mei 2013) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan op één ondergeschikt element van het bestemmingsplan. het bestemmingsplan wordt derhalve ongewijzigd vastgesteld. De Nota van zienswijze is als bijlage opgenomen. Onderstaand is een korte beschrijving van de wijziging opgenomen.

Om meer wateroverlast te voorkomen vindt afkoppeling van hemelwater plaats naar de C-watergang aan de overzijde van 't Boske in plaats van afkoppeling naar de naast het plangebied gelegen C-watergang.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die de initiatiefnemer maakt zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

