

Provincie Gelderland

Inpassingsplan

Zuilichem, Uilkerweg naast nr. 11 (plangebied PIP)

December 2020

Vastgesteld

NL.IMRO.9925. Uilkerwegnaast11-VST1



1. Inleiding

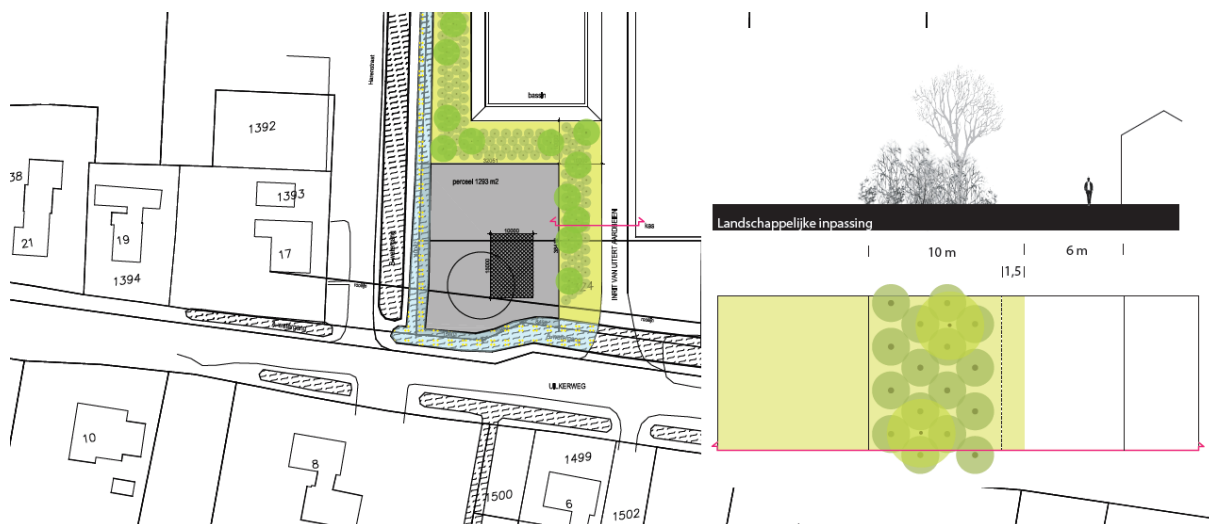
1.1 Aanleiding

Op 25 februari 2015 hebben Provinciale Staten van Gelderland het Inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard” vastgesteld. Op verzoek van initiatiefnemer hebben Gedeputeerde Staten ten behoeve van een glastuinbouwvestiging aan de Uilkerweg 1 een wijzigingsplan vastgesteld. Dit wijzigingsplan voorziet, naast de bouw van een nieuwe kas met bedrijfsgebouwen, in een robuuster groenzone aan de oostzijde, een landschapsstrook aan de noordzijde, de aanleg van een toegangsweg naar het bedrijf Steenovensland. De aanleg van de toegangsweg voor de nabij gelegen aarbeienkweker en de aanleg van een bufferzone aan de westzijde, bestaande uit landschappelijke inpassing, ruimte voor waterberging en de aanleg van een waterbassin tussen de wijk Dijkzicht-Zuid te Zuilichem, vormt ook onderdeel van het genoemde wijzigingsplan.

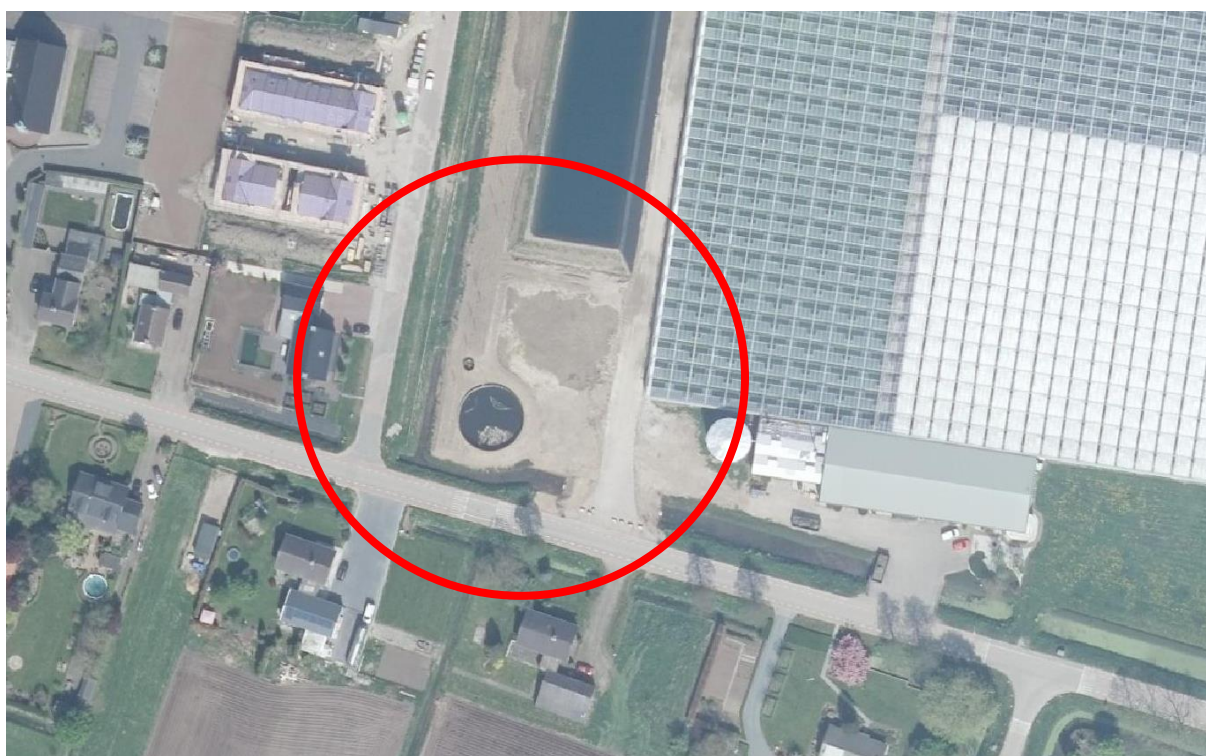
In verband met het genoemde wijzigingsplan hebben de Provincie Gelderland en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze aanvullende overeenkomst is overeengekomen dat de provincie een herziening van het inpassingsplan in procedure brengt ten behoeve van de ontwikkeling van een bouwkaavel in de groene buffer tussen Dijkzicht-Zuid in Zuilichem en het kassengebied Zuilichem-Oost. Deze bouwkaavel wordt voor rekening van de initiatiefnemer ontwikkeld. Voorliggend inpassingsplan voorziet in de genoemde ontwikkeling van de bouwkaavel.

1.2 Beschrijving plan

Voorliggend inpassingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een vrijstaande woning op een locatie aan de Uilkerweg in Zuilichem, ten westen van het glastuinbouwbedrijf van initiatiefnemer.



Landschappelijke inpassing woning



Ligging locatie

Aan de noord- en oostzijde van de geplande woning zal worden zorggedragen voor de aanplant van beplanting met een robuuste breedte van 10 meter. Het aan te planten goed is hetzelfde als het toegepaste assortiment dat in het glastuinbouwgebied wordt gebruikt voor landschappelijke inpassing van glastuinbouwbedrijven.

Deze beplanting heeft een tweeledig doel. Ten eerste wordt daarmee de woning landschappelijke ingepast. In de tweede plaats zorgt deze beplanting voor een goede scheiding tussen de nieuwe woonkavel en het glastuinbouwbedrijf. De woning zal worden ontsloten via de Harenstraat, overeenkomstig het stedenbouwkundig plan van 1 november 2019 waarop positief is geadviseerd door de stedenbouwkundige.

1.3 Ligging locatie en bestaande situatie

De locatie aan de Uilkerweg ligt aan de oostzijde van het dorp Zuilichem. De locatie vormt de overgang van de bebouwde kom naar het kassengebied Zuilichem-Oost. Op nevenstaande luchtfoto's op de volgende pagina is de ligging van de verschillende locaties weergegeven.

De projectlocatie betreft een kavel begroeid met gras, kruiden en enkele jonge bomen en er is een waterbassin aanwezig. De locatie was voorheen bebouwd met een kas. De locatie is in het najaar van 2018 ingezaaid met gras. Ten noorden van de locatie ligt een nieuw waterbassin, aangelegd in voorjaar van 2018. Ten oosten van de locatie staat een kas, tussen de locatie en deze kas ligt een geasfalteerd pad. Direct ten westen (tussen de projectlocatie en de nieuwe woonwijk) en ten zuiden (tussen de locatie en de Uilkerweg) van de projectlocatie ligt een sloot. Evenwijdig en direct aansluitend op de westelijke sloot is een 10 meter brede groenzone voorzien. Hieronder staat een tweetal foto's van de bestaande situatie.



Foto's bestaande situatie

De bedoeling is om het waterbassin te verwijderen en vervolgens de groenzone bij het nieuw aangelegde waterbassin in oostelijke richting af te buigen om vervolgens een afscheiding te vormen tussen bouwkaavel en waterbassin/toegangsweg/glastuinbouwgebied. De oorspronkelijke breedte blijft gelijk.

1.4 Geldend inpassingsplan

Op het perceel aan de Uilkerweg te Zuilichem is het Wijzigingsplan infrastructuur, landschap en tuinbouw Bommelerwaard van toepassing, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 maart 2018. Volgens dit inpassingsplan heeft de locatie de bestemmingen "Agrarisch" en "Groen". Tevens is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" van toepassing.

De bestemmingen “Agrarisch” en “Groen” staan de bouw van een nieuwe woning niet toe. Om de bouw van deze woning toch mogelijk te maken, is een herziening van het inpassingsplan noodzakelijk.



Uitsnede wijzigingsplan

1.5 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het inpassingsplan. Het laatste hoofdstuk behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het inpassingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen bouw van de woning aan de Uilkerweg in Zuilichem is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ontwikkeling van 11 woningen of minder niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro.

Voorliggend inpassingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van 1 woning. Een dergelijke ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en -verordening

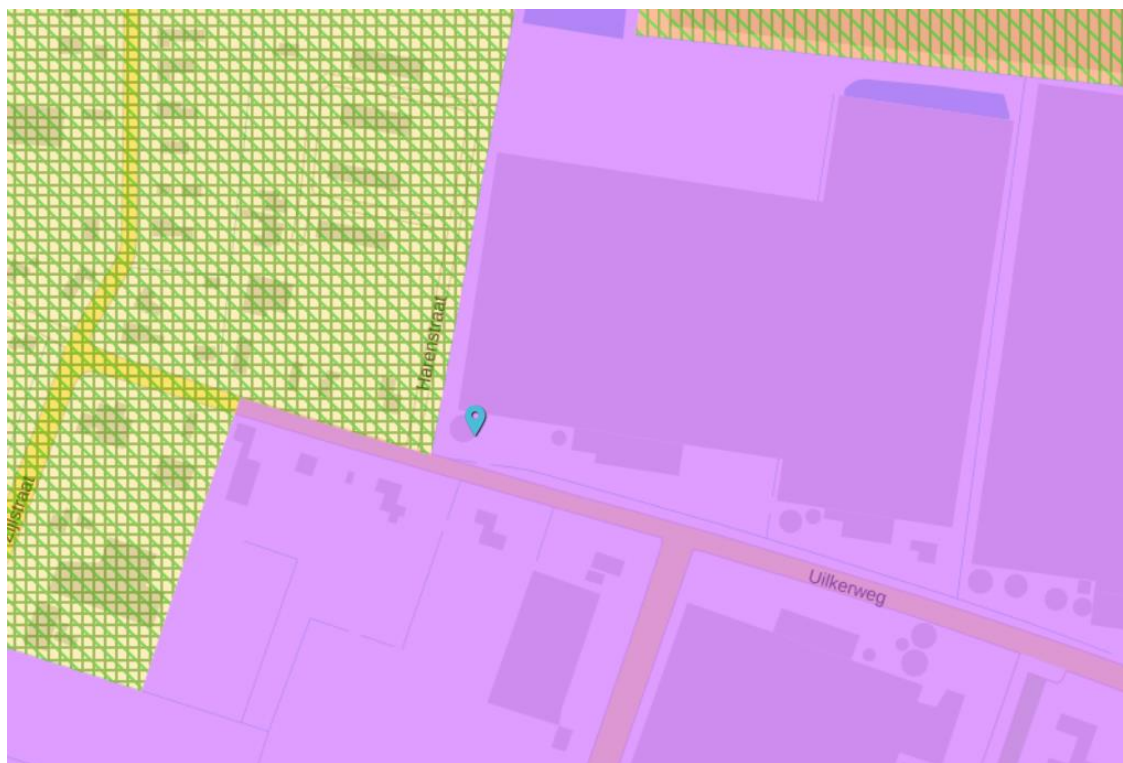
Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie geeft richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid. Beide visies integreren een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving; te weten ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer.

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn de regels opgenomen nodig zijn om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening bevat met name (instructie)regels over onderwerpen die vanwege het bovenlokale of (boven)regionale belang als provinciaal belang zijn aangemerkt. Regels over wonen, bedrijvigheid (werklocaties), glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de grondslag voor deze (instructie)regels en voor de aanvullende regels die rechtstreeks gelden voor burgers en bedrijven. Bij het vaststellen van een ruimtelijk plan, dienen de instructieregels in acht te worden.

Glastuinbouwontwikkelingsgebied

Volgens de Omgevingsverordening is de locatie aan de Uilkerweg te Zuilichem aangeduid als “Glastuinbouwontwikkelingsgebied”. Een van de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid is dat nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven uitsluitend mogelijk is in deze Glastuinbouwontwikkelingsgebieden. In die gebieden heeft de glastuinbouw voorrang en worden geen planologische beperkingen gesteld aan de omvang (mogelijkheid tot uitbreiding) van bestaande bedrijven of aan de mogelijkheid tot nieuw- en hervestiging.



Uitsnede omgevingsverordening

In Glastuinbouwontwikkelingsgebieden met een herstructureringsopgave (Bommelerwaard en Huissen-Angereren) zijn onder bepaalde voorwaarden andere bestemmingen mogelijk, als deze een bijdrage leveren aan de realisatie van de herstructurering.

De betreffende locatie ligt aan de meest westelijke zijde van het glastuinbouwgebied. Aan de westzijde van de nieuwbouwlocatie bevindt zich een woongebied. Aan de oostzijde van de voorgenomen bouwkaavel is een ontsluitingsweg gelegen naar het glastuinbouwgebied. Aan de noordzijde zijn de gronden ingericht ten behoeve van de glastuinbouw waaronder waterbassin en waterberging. Dit betekent dat de nieuwe woning niet leidt tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouw in het gebied.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen strijdigheid is met de provinciale verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 15 maart 2012 de structuurvisie "Buitengebied" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het binnendijs en buitendijs gelegen buitengebied met uitzondering van de uiterwaarden langs de Waal. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen het ontwikkelingskader weer voor de beleidsthema's land- en tuinbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, functieverandering (hergebruiksmogelijkheden van agrarische bedrijvigheid), nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijvigheid, land- en waterrecreatie, natuur en landschap. Het buitengebied onderscheidt zich in enkele functionele zones, die verschillen voor wat betreft de landschappelijke kenmerken en het gebruik. Deze verschillen leiden ertoe dat de zones elk andere ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarisch en niet-agrarisch gebruik kennen. De structuurvisie is een belangrijk afwegingskader voor nieuwe initiatieven in het buitengebied.

Voor de glastuinbouwgebieden wordt het provinciaal beleid gevolgd. Dat wil zeggen dat de glastuinbouw en paddenstoelenteelt geconcentreerd wordt binnen de aangewezen intensiveringsgebieden. Door middel van herstructurering wordt gestreefd naar een verdere optimalisering van deze gebieden. Het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Alleen in het kader van functieverandering of in het kader van de herstructurering van de glastuinbouw is de bouw van nieuwe woningen mogelijk.

De bouwkaavel is gesitueerd in het plangebied aan de rand van het intensiveringsgebied voor glastuinbouw. Het beleid omtrent de herstructurering van de tuinbouw wordt met deze bouwkaavel niet belemmerd.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Besluit MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de procedure voor het inpassingsplan. Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit MER waar het inpassingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Als de ontwikkeling voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan kan sprake zijn van een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

In onderhavig situatie betreft het project de bouw van één enkele woning. Verder vervalt een deel van de agrarische bestemming. Daarom neemt de planologisch toegestane oppervlakte aan bebouwing als gevolg van de geplande woning niet of nauwelijks toe. Daarom is de geplande bouw van de woning aan de Uilkerweg niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Een (vormvrije)m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde.

3.2 Archeologie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

Resultaten onderzoek

Inleiding

Econsultancy heeft in verband met de geplande woning een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor een plangebied gelegen aan de Uilkerweg te Zuilichem in de gemeente Zaltbommel. Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Het inventariserend veldonderzoek, (IVO-overig, verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 3 april 2019, met rapportnummer 9023.002. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Het plangebied neemt een landschappelijke positie in binnen de meandergordel/stroomgordel van Gameren. Deze meandergordel/stroomgordel was actief vanaf circa 1000 voor Chr. tot 90 na Chr. (Late-Bronstijd t/m Late-IJzertijd). Vanaf de IJzertijd zal het plangebied geschikt zijn geweest voor bewoning. Vanaf circa 430 na Chr. ontstond de meandergordel/stroomgordel van de Waal-Merwede ten noorden van het plangebied en kwam het plangebied landschappelijk te liggen in de oeverzone/oeverwalzone van deze rivier. Hier werden waarschijnlijk opnieuw oeverwalafzettingen gesedimenteerd, bovenop afzettingen die zijn gesedimenteerd tijdens de actieve fase van de meandergordel/stroomgordel van Gameren. Zowel de hogere delen van de oeverwal als de overgangszones werden als gunstige bewoningslocaties gezien. De flanken van de oeverwal waren vaak geschikt voor de aanleg van waterputten/drenkkuilen (er hoeft minder diep gegraven te worden naar het grondwater, terwijl de waterput/drenkkuil wel nabij de nederzetting lag) en voor het gebruik als dumpzone (afval). De komgebieden vormden natuurlijke graasgronden voor vee tijdens zomerperioden, wanneer het komgebied niet onder water stond. De hogere delen van de oeverwal vormen geschikte akkergronden. De oeverwalafzettingen van de Waal-Merwede zijn mogelijk afgedekt met overslaggronden van een dijkdoorbraak van de Waaldijk ten noorden van het plangebied. Omdat het plangebied redelijk ver (circa 500 meter) hiervandaan ligt, is dit dek naar verwachting niet erg dik. Mogelijk is dit geheel opgenomen in de bouwvoor.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse AMK-terreinen aanwezig, waar archeologische resten zijn aangetroffen die duiden op bewoningsactiviteiten in vooral de Romeinse tijd en de Late-Middeleeuwen. Geraadpleegd historisch kaartmateriaal laat zien dat het plangebied vanaf het begin van de 19e eeuw tot op heden in agrarisch gebruik is geweest. Er zijn dan ook geen indicaties dat ter plaatse van het plangebied historische bebouwing heeft gestaan uit de Late-Middeleeuwen of Nieuwe tijd, maar het kan echter niet worden uitgesloten.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kunnen in het plangebied archeologische resten worden verwacht daterend vanaf de IJzertijd. De kans op het voorkomen van resten wordt hoog geacht (zie tabel VIII), conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Zaltbommel. Archeologische resten daterend uit de IJzertijd en de Romeinse tijd kunnen worden verwacht in de top van de oeverwal-/kronkelwaardafzettingen behorend tot de meandergordel/stroomgordel van Gameren. Archeologische resten uit de perioden vanaf de Vroege-Middeleeuwen worden verwacht in de afdekkende laag oeverwalafzettingen behorend tot de meandergordel/stroomgordel van de Waal-Merwede en op het overslagdek (indien aanwezig). Er kan dus sprake zijn van meerdere archeologische niveaus. De afdekkende laag oeverwalafzettingen behorend tot de meandergordel/stroomgordel van de Waal-Merwede zal tevens hebben gezorgd voor een betere conservering van eventueel aanwezige organische resten en bot in de onderliggende oeverwal-/kronkelwaardafzettingen behorend tot de meander-gordel/stroomgordel van Gameren. Voor de perioden IJzertijd - Romeinse tijd kunnen er in de archeologische laag nederzettingssporen, grafvelden en/of rituele plaatsen gevonden worden. Voor de periode Middeleeuwen tot aan Nieuwe tijd kunnen er sporen van een (boeren)erf gevonden worden. Archeologische resten zullen vooral bestaan uit fragmenten aardewerk, maar er kunnen ook natuursteen, vuurstenen gebruiksvoorwerpen, metaalresten, houtskool, botresten en gebruiksvoorwerpen worden aangetroffen. Het complextype en de omvang kunnen niet nader worden gespecificeerd anders dan dat er het complextype "nederzetting, onbepaald" kan worden verwacht.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Op basis van het veldonderzoek zijn in het plangebied beddingafzettingen van de Gameraen stroomgordel aanwezig op een diepte variërend tussen 90 en 230 cm –mv, bestaande uit matig grof zand. In één boring (waar de beddingafzettingen het diepst liggen) is hierboven een 50 cm dik pakket geulafzettingen, matig fijn, sterk siltig zand met kleilagen, aangetroffen. Hierboven bevinden zich oeverafzettingen van de Gameraen stroomgordel, bestaande uit uiterst siltige tot zandige, lichtgrijze tot lichtbruine klei. In één boring is bovenin de oeverafzettingen een humeuze laag met plantenresten aangetroffen. Dit betreft op basis van de geringe rijping, ontbreken van aanwijzingen voor ontkalking en de aangetroffen plantenresten vermoedelijk een vegetatieniveau dat gevormd is onder natte omstandigheden.

Er lijkt sprake van één pakket oeverafzettingen. Vandaar dat wordt verwacht dat de afzettingen geheel afkomstig zijn van de Gameraen stroomgordel en dat geen oeverafzettingen van de Waal-Merwede aanwezig zijn.

In de meeste boringen is de bodem tot 70 à 90 cm –mv verstoord. In boring 1 reikt de verstoring tot 110 cm –mv en in boring 2 tot slechts 40 cm –mv. Aangezien de top van de oeverafzettingen verstoord is en vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren of archeologisch kansrijke niveaus, kan de archeologische verwachting voor het plangebied worden bijgesteld naar laag.

Conclusie

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

3.3 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In verband met de geplande nieuwbouw van de woning heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 19 april 2019, met projectnummer VL.1904.R01. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De blootstelling aan geluid vanwege de Mertstraat en de Harenstraat kan voor onderhavige planlocatie als niet relevant worden beschouwd, aangezien de voorkeursgrenswaarde of de richtwaarde van 48 dB nergens wordt overschreden. De blootstelling aan geluid vanwege de Uilkerweg is voor onderhavige planlocatie wel relevant, aangezien vanwege deze weg de voorkeursgrenswaarden van 48 dB met ten hoogste 1 dB wordt overschreden. De overschrijding vindt alleen plaats bij de zuidelijke gevel. Hiervoor is aanvullend maatregelenonderzoek uitgevoerd.

Uit het maatregelenonderzoek is gebleken dat er geen bronmaatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde te reduceren. Wel is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde kan worden bereikt, indien de woning 3 meter naar achteren kan worden verplaatst (noordwaarts). Ondanks dat deze optie doeltreffend is, dient de haalbaarheid ervan nog nader onderzocht te worden, omdat hiermee de geluidluwe buitenruimte aan de achterzijde van de woning wordt beperkt. In verband met een stedenbouwkundig aanvaardbare rooilijn, is het niet wenselijk om de woning te verplaatsen. Daarom dient voor de nieuwbouwwoning een hogere waarde te worden vastgesteld van 49 dB vanwege de Uilkerweg.

Voor het vaststellen van een hogere waarde mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 63 dB voor woningen in stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt vanwege de Uilkerweg ruimschoots voldaan, aangezien de geluidbelasting vanwege deze weg ten hoogste 49 dB bedraagt. Bij de nieuwe woning is, zowel aan de beide zijgevels als aan de achtergevel sprake van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.

In combinatie met de aanvraag voor een hogere waarde dient de nieuwe woning ook uitgevoerd te worden met een karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van tenminste 21 dB voor verblijfsgebieden. Een dergelijke geluidwering wordt bij nieuwbouwwoningen vrijwel altijd behaald.

3.4 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Econsultancy op de projectlocatie een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 29 maart 2019, met rapportnummer 3023.001. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk zandige, matig humeuze klei. De ondergrond bestaat variërend uit matig fijn, zwak siltig, kleiig zand. De bovengrond is plaatselijk zwak plastischoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. Op het maaiveld zijn echter wel resten betonbrokken aangetroffen.

De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, nikkel en/of molybdeen. Deze lichte verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan het (voormalige) gebruik van de onderzoekslocatie en omgeving voor kastuinbouw. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en 1,2-dichlooretheen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de wijziging van de bestemming van de onderzoekslocatie.

3.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende 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 aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de nieuwbouw van 1 nieuwe woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Verder is het in kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens relevant om te beoordelen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Op basis van deze monitoringstool is nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn in de nabijheid van de planlocatie.

Uit de monitoringstool 2017 blijkt dat de grenswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.6 Externe veiligheid

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming "Wonen" passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een inrichting die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt, is daarmee binnen het plangebied uitgesloten.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 5 september 2019 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebieden niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

3.7 Water

Het Waterschap Rivierenland hanteert in het buitengebied als richtlijn dat wanneer er minder dan 1.500 m² aan verharding wordt toegevoegd, geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. De voorgenomen bouw van de nieuwe woning leidt niet tot een toename van verhard oppervlak die groter is dan 1.500 m². Daarom zijn geen maatregelen noodzakelijk om water te compenseren.

Er zal sprake zijn van een gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater in de nabijheid van de locatie, terwijl het afvalwater wordt afgevoerd via het aanwezige rioleringsstelsel.

Verder worden als gevolg van de geplande ontwikkeling geen watergangen aangepast. Wel zal ten behoeve van de ontsluiting van de locatie een duiker in de aanwezige A-watergang worden aangebracht. Hiervoor zal een watervergunning bij Waterschap Rivierenland worden aangevraagd. De nieuwe bebouwing niet worden gerealiseerd binnen de keurzone langs de aanwezige A-watergang.

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen. De resultaten daarvan zijn in de bijlagen opgenomen.

3.8 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Uilkerweg te Zuilichem. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 19 februari 2019, met rapportnummer 9023.003. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de quickscan blijkt dat, gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling, het de verwachting is dat de wijziging van het inpassingsplan uitvoerbaar is. Daarbij is het van belang om acht te slaan op de onderstaande aanbevelingen van Econsultancy:

- Werkzaamheden met betrekking tot het verwijderen van groen dienen buiten het broed seizoen (maart-augustus) uitgevoerd te worden.
- Verwijderen van het waterbassin buiten de voortplantingsperiode van algemene amfibieën (maart-augustus).
- Tijdens werkzaamheden dient materiaal niet voor lange perioden opgeslagen te worden op de onderzoekslocatie. Dergelijke stapels van stenen, snoei afval of grond kunnen dienen als verblijfplaats of nestgelegenheid voor verschillende soorten.

3.9 Verkeer en parkeren

De locatie wordt ontsloten via de Harenstraat. De verkeersbelasting neemt als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling slechts in beperkte mate toe. Dit zal niet leiden tot een overbelasting van de Harenstraat. Verder is er op de locatie voldoende ruimte voor het opvangen van de eigen parkeerbehoefte.

Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Analyse gebied

Gelet op de aanwezige bedrijvigheid aan de Uilkerweg kan het gebied waarbinnen de geplande woning is voorzien, worden beschouwd als een gemengd gebied. Dit betekent dat in deze situatie de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verlaagd.

Tuinbouwbedrijf Uilkerweg 1

Op het perceel Uilkerweg 1 is een tuinbouwbedrijf gevestigd. In de VNG-Brochure wordt een tuinbouwbedrijf met kassen zonder verwarming gezien als bedrijf met een milieucategorie 2. Voor dergelijke bedrijven dient in gemengd gebied een richtafstand gehanteerd te worden van 10 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Hierin is het aspect 'geluid' maatgevend. De woningbouwlocatie ligt op grotere een afstand dan 10 meter van de bedrijfslocatie. Derhalve wordt voldaan de genoemde richtafstanden.

Het glastuinbouwbedrijf op Uilkerweg 1 maakt gebruik van assimilatieverlichting in de kassen. Omdat de woning op relatief korte afstand van de kassen wordt gebouwd zou sprake kunnen zijn van lichthinder. Tussen de woning en de kassen wordt echter een brede groenstrook aangelegd met hoogopgaande beplanting. Met deze beplanting wordt lichthinder voorkomen.

Ontsluiting Van Uitert Aardbeien

Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsproductie als gevolg van het gebruik van de privé-ontsluitingsweg voor Van Uitert Aardbeien, die wordt gebruikt door personenauto's en vrachtauto's. De berekening is uitgevoerd voor het plukseizoen gedurende vier maanden. De hoeveelheid verkeer van en naar het bedrijf is in deze periode het grootst.

Geluidsbelastingen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van het gebruik van de in- en uitrit ten hoogste 42 dB(A) op de westelijke zijgevel van de woning bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering voor wat betreft de dag- en avondperiode (45 en 50dB(A)). Er wordt niet voldaan de geluidnormen en richtwaarden van 40 dB(A) voor de nachtperiode.

Verder blijkt uit het onderzoek dat maximaal geluidniveau op de gevel van de geplande woning ten hoogste 68 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) voor de dagperiode uit de VNG-brochure. Niet voldaan wordt aan de richtwaarden van 65 dB(A) en 60 dB(A) voor respectievelijk de avond en nachtperiode.

Binnenwaarde

Volgens artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit is een geluidniveau in de nachtperiode van 45 dB(A) acceptabel in gevoelige gebouwen. Om deze waarde te kunnen halen is, gezien het maximale geluidniveau van 68 dB(A), een geluidwering nodig van ten minste 23 dB(A). Op grond van het Bouwbesluit dient een nieuw te bouwen woning een geluidwering te bezitten van ten minste 20 dB(A). Met technische maatregelen, zoals bijvoorbeeld dubbele kierdichting en aangepaste beglazing, is een geluidwering van in ieder geval 23 dB(A) eenvoudig te behalen. Met dergelijke maatregelen wordt een acceptabel woon- en leefklimaat in de woning bereikt.

In de regels van het inpassingsplan is de voorwaarde opgenomen dat pas een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning wordt verleend, als met een akoestische berekening is aangetoond dat het maximale geluidniveau (L_{Amax}) in de woning niet meer dan 45 dB(A) bedraagt.

Maatwerkvoorschrift

Om de bedrijfsvoering van Van Uitert Aardbeien niet te belemmeren, worden op grond van artikel 2.20 lid 1 van het Activiteitenbesluit bij maatwerkvoorschrift de volgende geluidwaarden voor dit bedrijf vastgesteld:

- Een waarde van 42 dB(A) op de gevels van de nieuw te bouwen woning voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de nachtperiode;
- Een waarde van 68 dB(A) op de gevels van de nieuw te bouwen woning voor het maximaal geluidniveau in de avond- en de nachtperiode.

Een dergelijk maatwerkvoorschrift is in deze situatie te verantwoorden, aangezien de betreffende ontsluitingsweg en de in- en uit enkel in het seizoen (van 4 maanden) wordt gebruikt met de intensiteit waarmee in het akoestisch onderzoek rekening is gehouden (12 verkeersbewegingen per etmaal met vrachtauto's en 28 verkeersbewegingen per etmaal met personenauto's per dag). Buiten het seizoen is de verkeersintensiteit beduidend lager. Slechts in beperkt deel van het jaar is sprake van de hogere geluidsbelastingen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling van de woning, mits gegarandeerd wordt dat de binnenwaarde een geluidniveau van ten minste 45 dBA bedraagt en voor Van Uitert Aardbeien een maatwerkvoorschrift wordt vastgesteld.

4. Juridische toelichting

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het inpassingsplan, de verbeelding en de regels. De opzet en inhoud van de verbeelding en regels van voorliggend inpassingsplan sluiten voor het overgrote deel aan bij de regels en verbeelding van het inpassingsplan “Tuinbouw Bommelerwaard”.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), zijn door middel van coderingen de bestemmingen aangegeven. Voorliggend inpassingsplan kent 2 bestemmingen, te weten de bestemming “Groen” en de bestemming “Wonen”.

4.3 Regels

Hoofdstukindeling

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. Hieronder wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, alsmede de algemene afwijkingsregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Inleidende regels

Het hoofdstuk met de inleidende bevat 2 artikelen:

- *Artikel 1 Begrippen*
In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.
- *Artikel 2 Wijze van meten*
In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Op dit inpassingsplan zijn de begrippen en de wijze van meten van toepassing, zoals opgenomen in het inpassingsplan 'Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard'. zoals dat is vastgesteld op 27 september 2017 door Provinciale Staten van Gelderland.

Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels.

Dit inpassingsplan bevat de volgende bestemmingen.

- *Artikel 3 Groen*
De bestemming “Groen” heeft betrekking op de beplantingstrook die aan de noord- en oostzijde van de nieuwe woning wordt gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woning. Binnen deze bestemming zijn slechts in beperkte mate bouwwerken toegestaan.
- *Artikel 4 Wonen*
De bouwkegel is bestemd voor “Wonen”. De woning en andere gebouwen zijn binnen het aangegeven bouwvlak toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouwen, toegestaan. Binnen de woonbestemming is een aan huis verbonden beroep toegestaan over een oppervlakte van maximaal 30 m². Na toepassing van de in de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om een aan huis verbonden bedrijf of recreatieve nevenactiviteiten toe te staan.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn. De algemene regels van het inpassingsplan 'Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard' zijn op voorliggend inpassingsplan van toepassing.

Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen”

- *Artikel 5 Overgangsrecht*
Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het inpassingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.
- *Artikel 6 Slotregel*
Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het inpassingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische en juridische uitvoerbaarheid

Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Initiatiefnemer heeft op 11 oktober 2018 een overeenkomst gesloten met de provincie over de compensatie voor de publieke voorzieningen ten behoeve van de herstructurering van het glastuinbouwgebied, welke initiatiefnemer voor zijn rekening heeft gerealiseerd. Met de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken is het verhaal van kosten verzekerd. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Verder heeft de initiatiefnemer met de provincie via de genoemde overeenkomst afspraken gemaakt over het verhaal van planschade, waardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van de provincie komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient vooroverleg te worden gepleegd over het inpassingsplan met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

PM: resultaten vooroverleg.

Bijlage

Digitale watertoets

Separate bijlagen

Bodemonderzoeken

Akoestisch onderzoek

Archeologisch onderzoek

Quickscan flora en fauna



datum 20-6-2019
dossiercode 20190620-9-20828

Uitgangspuntennotitie WSRL

U heeft een digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets volgt u de normale watertoetsprocedure. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Als start voor dit overleg ontvangt u deze uitgangspuntennotitie die automatisch is opgesteld met de door u ingevulde antwoorden op vragen en het door u ingetekende plangebied. De notitie bevat de voor uw plan relevante waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden van Waterschap Rivierenland. Deze notitie kunt u gebruiken bij het ruimtelijk laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van een waterhuishoudkundige onderbouwing van uw plan. Voor overleg kunt u contact opnemen met de accountmanager van Waterschap Rivierenland. Contactinformatie staat aan het einde van deze uitgangspuntennotitie.

LET OP: het is mogelijk dat uw plan op basis van alleen het oppervlak van het plangebied in de normale procedure terecht is gekomen. Is dit het geval en worden er in deze notitie geen aandachtspunten aangereikt, dan is overleg met de accountmanager niet nodig. Uw plan is dan niet relevant voor de belangen van het waterschap (watertoetsadvies).

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Ontwikkeling woning Uilkerweg in Zuilichem
Oppervlakte plangebied: 1887
Adres: Uilkerweg ong., Zuilichem
Gemeente: Zaltbommel
Het plan is ingediend door: John van den Berg Van den Berg Ruimtelijke Ordening

Op basis van de door u verstrekte informatie zijn de volgende waterspecten van belang in het plangebied.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwaliteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimte-loos bouwen.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen van het waterschap. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen.

In dit geval zult u na het doorlopen van planologische traject in het kader van de watervergunning nadere afspraken moeten maken.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt een A-watergang. Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt een B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed (in de Alblasterwaard en Vijfheerenlanden en in het Land van Heusden en Altena geldt een breedte van 5 meter), gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Verbeelding

Op de Verbeelding van het bestemmingsplan worden A-watergangen opgenomen met de bestemming Water. De beschermingszone van de watergangen wordt niet bestemd. De boezemgebieden of het winterbed krijgt de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging.

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolstelsel zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.
- Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. U kunt met uw gemeente contact op te nemen voor het aansluiten van (nieuwe) woningen en bedrijven.

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Vervolgtraject

Voor het verdere proces is het van belang om de accountmanager van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid.

Accountmanager Zaltbommel
Grit van Dinter
telefoon: 0344-649426
e-mailadres: g.van.dinter@wsrl.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

www.dewatertoets.nl