



Herbestemming & hergebruik



Ruimtelijke onderbouwing A. van Drielstraat te Aalst



Ruimtelijke onderbouwing

A. van Drielstraat te Aalst

Plannaam: Aalst, A. van Drielstraat - K. Emmastraat

Datum: 6-7-2022

Versie: Definitief

Projectnummer: 2021-0694

Ruben Laman

Adviseur Ruimtelijke ordening

r.laman@lycens.nl

M 06 109 843 15

Merijn van Hoek

Projectleider Ruimtelijke ordening

m.vanhoek@lycens.nl

M 06 839 230 05

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3. Vigerend planologisch regime	6
1.4. Leeswijzer	7
2. Beleidskader	8
2.1. Rijksbeleid en regelgeving	8
2.1.1. Nationale omgevingsvisie	8
2.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.3. Besluit ruimtelijke ordening	9
2.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)	10
2.1.5. Conclusie Rijksbeleid	11
2.2. Provinciaal beleid	12
2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	12
2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)	14
2.2.3. Conclusie Provinciaal beleid	14
2.3. Regionaal beleid	15
2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma	15
2.4. Gemeentelijk beleid	18
2.4.1. Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025	18
2.4.2. Groenbeleidsplan	19
2.4.2. Overig gemeentelijk beleid	19
3. Ruimtelijke inpassing	20
3.1. Bestaande situatie	20
3.2. Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)	22
3.3. Beoogde situatie	23
3.3.1. Duurzaamheid	25
3.3.2. Klimaatadaptatie	26
4. Haalbaarheid	28

4.1. Algemeen.....	28
4.2. Archeologie en cultuurhistorie	28
4.2.1. Archeologie.....	28
4.2.2. Cultuurhistorie	30
4.3. Milieu	31
4.3.1. Bedrijven en milieuzonering.....	31
4.3.2. Geur	32
4.3.3. Geluid bedrijvigheid	32
4.3.4. Geluid verkeer	32
4.3.5. Bodem.....	34
4.3.6. Externe veiligheid.....	35
4.3.7. Luchtkwaliteit.....	36
4.3.8. Besluit milieueffectrapportage.....	38
4.4. Wet Natuurbescherming.....	39
4.5. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	42
4.6. Water en riolering	43
4.6.1. Water.....	43
4.7. Leidingen	49
5. Eindconclusie.....	50
6. Uitvoerbaarheid.....	51
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	51
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
Bijlagen	52
Bijlage 1 Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 2 Vragenformulier historische gegevens	
Bijlage 3 Verklaring van SKG-IKOB	
Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 5 Stikstofdepositieberekening	
Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling	
Bijlage 7 Watertoets	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om vier woningen te realiseren op het perceel aan de A. van Drielstraat te Aalst. Tot 2018 kende het perceel drie woningen, deze zijn destijds gesloopt met het oog op de herontwikkeling van de locatie. Juridisch-planologisch kunnen op het perceel drie woningen worden gerealiseerd, voorliggend plan voorziet daarom in de eigenlijke toevoeging van één woning. Ten opzichte van de situatie in 2018 wordt het bouwvlak gedraaid en worden de woningen georiënteerd op de Koningin Emmastraat. Hiermee worden de woningen stedenbouwkundig beter ingepast en kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het voornemen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, waardoor een afwijking noodzakelijk is.

Om de bouw van de voorgenomen woningen mogelijk te maken is een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik' op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet Algemene bepalingen (Wabo) vereist. Deze aanvraag dient o.a. te bestaan uit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat voorliggend plan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Aalst. Het plangebied beperkt zich tot het kadastrale perceel gemeente Aalst Gelderland, sectie A nummer 1623. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 925 m² en wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door bestaande bebouwing, aan de oostzijde door de Koningin Emmastraat en aan de noordzijde door de A. van Drielstraat. In figuur 1.1 is middels een rode stippellijn het plangebied aangeduid.



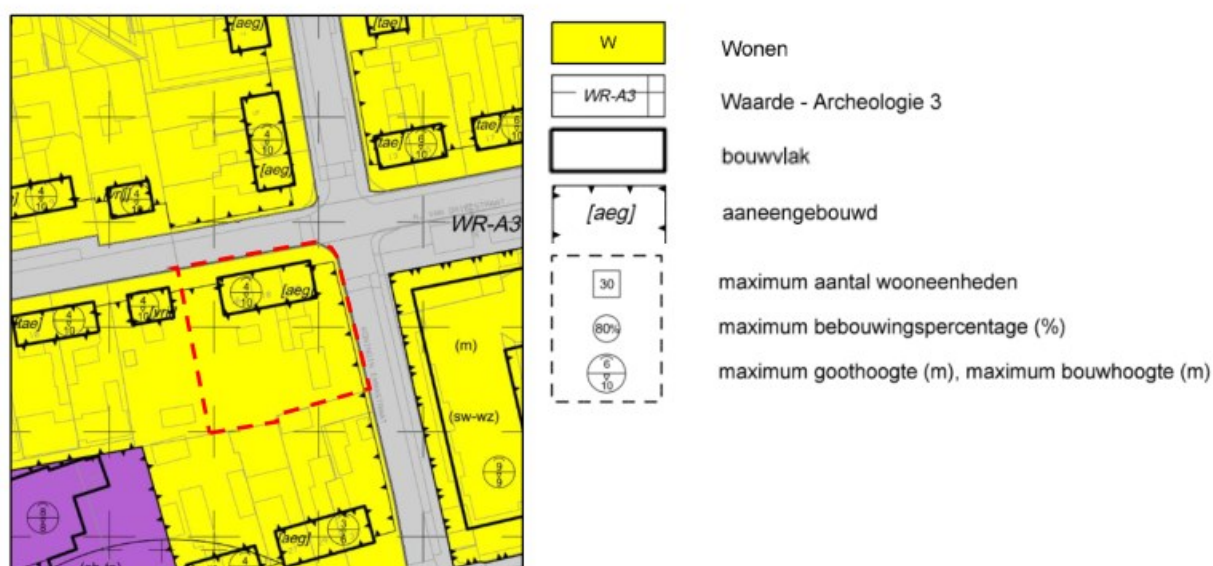
Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3. Vigerend planologisch regime

Het vigerende planologische regime ter plaatse van het plangebied betreft de beheersverordening 'Beheersverordening Aalst, Kerkwijk en Delwijnen' (vastgesteld 2017-06-29) van de gemeente Zaltbommel.

Beheersverordening 'Beheersverordening Aalst, Kerkwijk en Delwijnen'

Op basis van dit plan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Wonen' en voorzien van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Volgens Artikel 14.3.2.a van de beheersverordening mogen hoofdgebouwen enkel binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. In figuur 1.2 is de ligging van het plangebied in de vigerende beheersverordening middels rode stippellijn aangeduid. In de regels van het plan is aangegeven dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, ten tijde van vaststelling was dit drie.



Figuur 1.2 Uitsnede beheersverordening 'Beheersverordening Aalst, Kerkwijk en Delwijnen'

Strijdigheden

Het bouwplan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan, uit deze toetsing blijkt dat het voorgenomen plan op de volgende punten strijdig is met de regels:

- Ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing van de woningen worden zij op een andere locatie in het plangebied gebouwd dan waar dit met het huidige bouwvlak mogelijk is. Ten opzichte van het bestaande bouwvlak worden de woningen een kwartslag gedraaid en daarmee georiënteerd op de Koningin Emmastraat.
- In de bouwregels van de beheersverordening is opgenomen in artikel 14.3.2.b dat "het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal". Ten tijde van vaststelling van de beheersverordening waren er drie woningen aanwezig, derhalve geldt er een maximum aantal wooneenheden van drie. De realisatie van vier woningen overschrijdt dit maximum.
- Ter plaatse van het bouwvlak geldt een maximum goothoogte van 4 meter. De te realiseren woningen hebben een goothoogte van 6 meter.

Het voorgenomen plan voorziet in vier woningen met bijgebouwen, deze passen niet binnen de vigerende regels aangezien het bouwvlak niet toereikend is voor de voorgenomen ontwikkeling en de vier woningen het aangegeven maximum aantal wooneenheden overschrijden. Daarnaast wordt bouwtechnisch niet voldaan aan de maximum goothoogte van 4 meter.

Om de bouw van de voorgenomen woningen juridisch-planologisch te regelen wordt middels een omgevingsvergunning buitenplanse (project) afwijking afgeweken van de vigerende beheersverordening.

Beheersverordening 'Verkamering woningen'

Voor het plangebied geldt eveneens de beheersverordening 'Verkamering woningen'. In dit beleid beschrijft de gemeente de ruimtelijke en maatschappelijke uitgangspunten waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Zaltbommel mogelijk is. Het plan stelt naast de beheersverordening 'Beheersverordening Aalst, Kerkwijk en Delwijnen' aanvullende regels ten aanzien de bestemming 'Wonen'. In de aanvullende regels wordt tot een strijdig gebruik mede verstaan:

"... het gebruik van bedrijfswoningen, voormalige agrarische bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning, tenzij er sprake is van een op legale wijze tot stand gekomen gebruik door meer dan één huishouden, dan wel door een bestaande zorg- of begeleidingsafhankelijke woning."

Omdat met de omgevingsvergunning buitenplanse (project) afwijking geen nieuwe regels worden opgesteld blijven de regels van dit vigerende plan van kracht. Er zijn daarom geen nadere gevolgen voor de gestelde ontwikkeling.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het geldende beleid waaraan getoetst wordt. De voorgenomen ontwikkeling wordt uiteengezet in hoofdstuk 3 middels een beschrijving van de bestaande en beoogde situatie, waarna in hoofdstuk 4 de milieu- en omgevingsaspecten worden behandeld. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde en tot slot de procedure in hoofdstuk 6.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid en regelgeving

2.1.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is geen sprake van een lokale ontwikkeling waarmee Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

2.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR biedt een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst in de SVIR zijn ambities voor 2040 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Deze ambities zijn in de SVIR als volgt vertaald in (rijks)doelen, -belangen en -opgaven voor de middellange termijn tot 2028:

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk verplaatst in de SVIR bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid naar de provincie en de gemeenten, bijvoorbeeld voor wat betreft verstedelijking, landschap en natuur. In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. De gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering passend binnen provinciale kaders. Ook zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningprogramma's. In de SVIR geeft het Rijk aan dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie op regionaal niveau evenals de behoeften van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daardoor zijn zij beter in staat om regionale beleidsafwegingen te maken.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskader van de SVIR.

2.1.3. Besluit ruimtelijke ordening

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Het gaat hier om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie afzonderlijke paragraaf) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Rijk stelt in het Bro de juridische kaders aan processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij overheden met als doel een goed systeem van ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Een onderzoek naar de behoefte, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan gaat over de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het gaat om de eigenlijke toevoeging van één woning. Juridisch-planologisch maakt de vigerende beheersverordening reeds de realisatie van drie woningen mogelijk. Met de realisatie van dit plan wordt daarom eigenlijk slechts één woning toegevoegd. Jurisprudentie heeft bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). In onderhavig plan worden minder dan 11 woningen ontwikkelt en is er dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft de behoefte van de ontwikkeling niet te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het initiatief past binnen de regels van het Bro.

2.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de juridische kaders die nodig zijn voor het beleidsmatig borgen van het ruimtelijk rijksbeleid. Het Rijk heeft het Barro vastgesteld op 22 augustus 2011. De meest recente wijziging heeft op 18 mei 2016 plaatsgevonden. Het Rijk heeft in het Barro opgenomen:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Kustfundament
3. Grote Rivieren
4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie
6. Erfgoederen van uitzonderlijke waarde
7. Rijksvaarwegen
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
9. Natuurnetwerk Nederland
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
11. IJsselmeergebied
12. Elektriciteitsvoorziening
13. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Voor de gemeente Zaltbommel is binnen het Barro het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn is van toepassing op onder andere het stroomgebied van de Waal. In de Beleidslijn wordt een onderscheid gemaakt in een stroomvoerend regime en een bergend regime. De onderdelen natuurnetwerk en erfgoederen van uitzonderlijke waarden worden, indien van toepassing, bij het provinciale beleid verder toegelicht.

Een stroomvoerend regime geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, specifiek omschreven riviergebonden activiteiten zijn toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld

waterstaatkundige werken, de uitbreiding van steenfabrieken en de realisatie van natuur. Niet-riviergebonden activiteiten zijn bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling en de realisatie van niet-watergebonden bedrijventerreinen. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan in situaties waarin sprake is van een groot openbaar belang en de activiteit niet buiten het rivierbed gerealiseerd kan worden, een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijvigheid, functieverandering binnen bestaande bebouwing en per saldo meer ruimte voor de rivier. Binnen de gemeente Zaltbommel vallen het Munnikenland (inclusief Slot Loevestein) ten westen van de Nieuwe Dijk, de Waal en de uiterwaarden langs de Waal onder het stroomvoerend regime.

Een bergend regime geldt voor delen van het rivierbed waar alle activiteiten zijn toegestaan als voldaan wordt aan de gestelde rivierkundige voorwaarden. De Afgedamde Maas inclusief uiterwaarden en het buitendijks gelegen deel van Eiland Nederhemert vallen onder het bergend regime.

Ten westen van de kern Brakel is een ruimtelijke reservering opgenomen. Deze reservering heeft als doel te zorgen dat op deze locatie in de toekomst rivier verruimende maatregelen mogelijk te maken. In dit gebied moeten nieuwe grootschalige en kapitaalintensieve ontwikkelingen afgestemd worden op de toekomstige rivierverruimingsmaatregelen. Het bestaand gebruik mag worden voortgezet. De reservering bij Brakel is bedoeld om de toekomst een dijkteruglegging mogelijk te maken.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het plangebied zich in het stedelijk gebied van Aalst bevindt. Het Barro, en specifiek de Beleidslijn Grote Rivieren, bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

2.1.5. Conclusie Rijksbeleid

Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen waarmee Rijksbelangen gemoeid zijn, of belemmerd worden.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO₂ reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- **Circulaire economie:** In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- **Biodiversiteit:** Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnuttigen de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Onderhavig plan betreft een lokale ontwikkeling waar geen provinciale belangen mee geschaad worden. Op het gebied van duurzaamheid draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de in de Omgevingsvisie gestelde ambities betreft de energietransitie. Zoals beschreven in 3.3.1. worden de woningen op duurzame wijze ontwikkelt in een fabriek. Daarnaast zijn zij ontworpen volgens de principes van de Trias Energetica. Concreet betekent dit dat het energieverbruik zoveel mogelijk wordt beperkt, duurzame energie wordt gebruikt en het verbruik van fossiele grondstoffen zover mogelijk terug teruggedrongen. Door de toepassing van de modernste inzichten en technieken hebben de woningen een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0 of lager. Wanneer op een bewuste wijze wordt omgegaan met energie kunnen de woningen onder aan de streep energie opleveren in plaats van verbruiken. De ontwikkeling sluit daarmee naadloos aan

op de ambities met betrekking tot de energietransitie en daarmee duurzaamheid. Het initiatief heeft daarmee een positieve invloed op in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland benoemde belangen.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)

Vanaf 19 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De regels uit de Omgevingsverordening hebben geen betrekking op het initiatief omdat, zoals in 2.2.1. is omschreven, geen in de provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland genoemde ambities worden geschaad. De ontwikkeling van vier energieneutrale woningen draagt juist bij aan de ambities van de provincie.

2.2.3. Conclusie Provinciaal beleid

Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ontwikkelingen waarmee provinciale belangen gemoeid zijn, of belemmerd worden.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda 2020-2030

De provincie Gelderland geeft in de Omgevingsverordening aan dat van de regio's wordt verwacht dat zij hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een 'regionale woonagenda'. Hierin zijn de belangrijkste thema's omschreven waaraan de betreffende regio gaat werken. In de Regionale Woonagenda 2020 -2030 zijn vijf thema's uitgewerkt waarop de acht regio gemeenten de komende jaren willen samenwerken. Deze thema's zijn:

1. Continuïteit in productie
2. Betaalbaarheid van het wonen
3. Flexibiliteit op de woningmarkt
4. Wonen en zorg
5. Duurzaamheid

Naast de inhoudelijke thema's, bevat de regionale woonagenda ook een woningbouwprogramma voor de komende tien jaar. Hierin staan per gemeente bandbreedtes voor het aantal toe te voegen woningen. In totaal verwacht de regio Rivierenland in de periode 2020-2030 tussen 7.900 en 12.500 nieuwe woningen te realiseren, om te voorzien in de regionale woningbehoefte. Voor Zaltbommel komt deze opgave neer op de realisatie van 1.450 woningen. De opgave is fors. Net als in veel delen van Nederland zullen er nieuwe woningen bij moeten komen om de druk op de woningmarkt te verlichten.

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2.1 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningbouwlocaties, en de daar te bouwen woningen, slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma en de vastgestelde Kwantitatieve Opgave Wonen voor de betreffende regio. De overige thema's worden op regionaal of lokaal niveau uitgewerkt in beleid of in uitvoeringsacties.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten van Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. In de regionale woonagenda is voor de periode 2020-2030 een opgave van in totaal tussen de 7.900 en 12.500 nieuwe woningen opgenomen. Voor Zaltbommel komt deze opgave neer op de realisatie van 1.450 woningen.

Toetsing van projecten

Alle in het Regionaal Woningbouwprogramma opgenomen projecten zijn getoetst op drie punten:

- Planstatus (harde of zachte plancapaciteit);
- Urgentie (noodzaak voor prioriteit: verbetering door bijvoorbeeld herstructurering dan wel bedrijfssanering of woningen voor urgente doelgroepen);
- Woonmilieu, prijs en woningtype (projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het regionale woningbehoefteonderzoek).

Indeling projecten

De projecten zijn – na op de drie punten getoetst te zijn – ingedeeld in drie categorieën, te weten:

- Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)
 - Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;
- Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)
 - Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;
- Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)
 - Dit zijn plannen die pas na 2030 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen het Regionale Woningbouwprogramma Rivierenland.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De meest recente woonagenda, te weten de 'Regionale Woonagenda Rivierenland 2020 – 2030', stamt van oktober 2020. Daarnaast is op 1 oktober 2018 de 'Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland' geactualiseerd. In de woningbouwprogrammering wordt geconcludeerd dat er in de regio behoefte is aan 1.255 woningen per jaar in de periode 2015-2025, voor de gemeente Zaltbommel worden voor deze periode 1.450 woningen geraamd. Dit komt overeen met de realisatie van 145 woningen per jaar.

Voorliggend plan is relatief recent tot stand gekomen en is niet opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. Navolgend wordt het plan getoetst op de bovenstaande punten. Voorop staat dat het planvoornemen geen afbreuk doet aan de in het programma gestelde doelstellingen.

- Planstatus: harde plancapaciteit (ontwikkeling vier woningen, de eigenlijke toevoeging is één woning);
- Urgentie: gelet op de huidige wooncrisis (woningbouwopgave) kan de urgentie van onderhavig plan als urgent worden aangemerkt;
- Woonmilieu, prijs en woningtype: voornemen is om vier eengezins sociale huurwoningen te realiseren. De woningen komen in de prijsklasse 'EG Betaalbaar van € 640 - € 711'. In het woningbouwprogramma zijn hier 488 woning toevoegingen voor opgenomen.

Toetsing aan bovenstaande punten toont aan dat onderhavig plan concreet te realiseren is en voorziet in de huidige woonbehoefte. Op basis van deze toetsing kan het planvoornemen worden ingedeeld in de categorie 'Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)'. Het plan sluit aan op de actuele marktvraag, kent een harde plancapaciteit en er ligt een vastgesteld bestemmingsplan waarbinnen het plan (middels een project omgevingsvergunning) gerealiseerd kan worden.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, ondanks dat voorliggend plan niet is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma, zij kan worden gecategoriseerd als een kansrijk plan voor de korte termijn. Door de kleinschalige omvang van het plan doet zij geen afbreuk aan de woningbouw gerelateerde doelstellingen van de regio Rivierenland. Met de realisatie van vier eengezins sociale huurwoningen voorziet het plan bovendien in de actuele behoefte aan betaalbare woningen. De ontwikkeling scoort daarom goed ten opzichte van het woningbouwprogramma.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 opgesteld. De visie is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. Centrale thema's van de Woonvisie:

- Snel voldoende woningen: De woningbouwopgave voor de komende 10 jaar bestaat voor Zaltbommel uit ca 1.450 woningen;
- Meer variatie: voor woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen wordt een differentiatie gehanteerd, waarmee alle doelgroepen passend bediend kunnen worden. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen. Er is aandacht voor de specifieke huisvestingsvragen van doelgroepen zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners;
- Duurzame woningvoorraad: verduurzaming van de bestaande voorraad, woningen en andere gebouwen aardgasvrij maken. En een klimaatadaptieve, circulaire en natuurinclusieve leefomgeving.
- Wonen en zorg: de realisatie van een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren wordt gestimuleerd. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden. Woonvormen waar ouderen zich comfortabel en veilig voelen in een vertrouwde omgeving.
- Leefbaarheid: Burgers worden ondersteund om de kracht uit de samenleving te benutten om de kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar. Met nieuwbouw wordt hier aan bijgedragen door een goede differentiatie van woningen te realiseren.

De ambities en woonthema's zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald in uitvoeringsacties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan voorziet in de bouw van vier sociale huurwoningen voor een lokale woningcorporatie. In de woonvisie wordt geconcludeerd dat op de korte termijn een onbalans bestaat tussen vraag en aanbod, kortom er zijn te weinig woningen beschikbaar. Een toename van de sociale huurwoningvoorraad is nodig met aandacht voor woningen voor kleinere huishoudens (starters, doorstromers en senioren). Voorliggend plan voorziet in de bouw van woningen voor deze doelgroepen. Daarnaast kan de ontwikkeling van de woningen op korte termijn, binnen 5 jaar, plaatsvinden. Daarmee draagt dit plan bij aan de ambitie om snel voldoende woningen te realiseren.

Daarnaast geeft de gemeente aan dat er een behoefte is aan voldoende betaalbare woningen. Sociale huurwoningen kennen een bovengrens qua maximale huur, hierdoor zijn de prijzen niet gevoelig voor de krapte op de woningmarkt. De huurprijs kan daarom niet buitenproportioneel stijgen en blijft daarom betaalbaar. De ontwikkeling van vier sociale huurwoningen is gericht op de woonbehoeften van lage- en middensinkomens.

Ook voorziet de ontwikkeling hiermee in meer variatie op de woonmarkt. Met de ontwikkeling van sociale huurwoningen wordt gebouwd voor een passende woningvoorraad. De vier woningen zijn bestemd voor de lokale woningbehoefte van de gemeente Zaltbommel en specifiek voor de kern Aalst. De realisatie van vier sociale huurwoningen is een kleinschalig en lokaal project waarmee niet wordt gebouwd voor leegstand.

Gezien het type en de prijsklasse wordt voorzien in woningen voor de bovengenoemde doelgroep. Met de ontwikkeling wordt in meer variatie in het woningaanbod van de gemeente Zaltbommel voorzien.

De woningen worden op duurzame wijze gerealiseerd en zijn bovendien energieneutraal tijdens de gebruiksfase. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.3.1. De ontwikkeling draagt daarom in positieve zin bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Zaltbommel.

Het initiatief draagt bij aan de in de woonvisie beschreven ambities past daarmee binnen het beleidskader. Het planvoornemen past daarmee binnen de doelstellingen van de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.

2.4.2. Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan heeft alleen betrekking op openbaar toegankelijk groen binnen de bebouwde kom. Speerpunten zijn groenwaardes, groenfuncties, hoofd- en nevenstructuren, biodiversiteit en burgerparticipatie.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In voorliggend plan wordt openbaar begeleidingsgroen gerealiseerd in combinatie met de parkeerkoffer. Het gaat daarbij om twee stroken van circa 3 m² aan weerszijden van de parkeerkoffer waar in eenieder een boom wordt geplaatst. De toevoeging van groen heeft een positieve uitwerking op het plangebied omdat bomen verkoeling bieden, de locatie aantrekkelijker maken en vervuilende stoffen uit uitlaatgassen worden opgevangen.

Omwonenden zijn betrokken geweest bij de inrichting van de parkeerkoffer en staan positief tegenover de in dit plan opgenomen inrichtingstekening. Hiermee is daarnaast voldaan aan het aspect burgerparticipatie ten opzichte van groen.

Hoewel de gerealiseerde vorm van groen openbaar toegankelijk is, is zij hier niet geschikt voor zoals een park of speeltuin dat is. De initiatiefnemer voorziet in het onderhoud van het gerealiseerde groen. Het groenbeleidsplan heeft daarmee geen verdere betrekking op dit initiatief. Het plan past daarmee binnen de doelstellingen van het groenbeleidsplan.

2.4.2. Overig gemeentelijk beleid

De gemeente Zaltbommel beschikt verder over het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021 (vastgesteld op 20 april 2017), de Visie Externe Veiligheid (vastgesteld op 28 november 2013) en de Geurverordening (vastgesteld op 14 januari 2010, wijziging 13 september 2012) en beleid arbeidsmigranten. Indien van toepassing wordt op deze beleidskaders nader ingegaan in hoofdstuk 4: Milieu- en omgevingsaspecten.

3. Ruimtelijke inpassing

3.1. Bestaande situatie

Aalst

Aalst is gelegen langs de afgedamde Maas op een stroomrug. De historische dorpskern heeft de kenmerkende karakteristiek redelijk weten te behouden. Het historische deel bestaat uit de bebouwing langs de Maasdijk, Dorpsstraat, Prins Hendrikstraat, Prinses Wilhelminastraat, Donkerstraat, E.P. van Ooijenstraat en Hambloksestraat. De stedenbouwkundige structuur van het dorp is door de jaren heen bewaard gebleven. Planmatige woningbouw heeft voornamelijk in oostelijke richting plaatsgevonden.

Het dijklint aan de Maasdijk is zeer bepalend voor Aalst. Kenmerkend is het aanwezige verschil tussen het westelijke en oostelijke deel van de Maasdijk. Enerzijds een dicht en besloten dijklint met bebouwing hoofdzakelijk evenwijdig aan, op of halverwege de dijk. Anderzijds is sprake van een open en groen karakter met verspreid liggende bebouwing en weidse uitzichten over de dorpskern, de uiterwaarden en het polderlandschap. De Drielse Wetering die door Aalst stroomt is ook zeer karakteristiek voor het dorp en vormt de scheiding tussen de Maasdijk en de aaneengesloten dorpsbebouwing ten noorden van de wetering. Vanaf de Maasdijk is, mede door de Drielse Wetering, duidelijk zicht op het 'dakenlandschap' van de dorpsbebouwing.

De bebouwing heeft over het algemeen een eenvoudige hoofdmassa en kapvorm en bestaat uit vrijstaande of in kleine eenheden geschakelde panden van één of twee bouwlagen met sterk wisselende bouwhoogte en een kap. Er komt een grote variatie aan kapvormen voor. De bebouwing kent over het algemeen een baksteenarchitectuur en een eenvoudige agrarische vormgeving.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Aalst. De omgeving van het plangebied omvat in hoofdzaak woningbouw afgewisseld met een bedrijfslocatie en een detailhandellocatie ten (zuid)westen van het plangebied. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de A. van Drielstraat en aan de oostzijde door de Koningin Emmastraat. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied zijn woningen gevestigd. De woningen in het zuiden zijn georiënteerd op het zuiden, de woningen in het westen zijn georiënteerd op het noorden. De tuinen (met bijgebouwen) van de bestaande woningen ten zuiden van het plangebied liggen tegen de zuidzijde van het plangebied. De nieuw te realiseren woningen worden georiënteerd op het oosten en liggen daarmee parallel aan de Koningin Emmastraat.


Voorheen bevonden zich ter plaatse van het plangebied drie aaneengesloten woningen, vergelijkbaar met de woningen rechts te zien in onderstaande afbeelding 3.1. Deze woningen zijn omstreeks 2018 gesloopt. Sinds de sloop van de woningen is het terrein voornamelijk braakliggend geweest. Tussen 2020 en 2021 is het terrein nog gebruikt voor de tijdelijke opslag van bouwmaterialen, waaronder zand, van een nabij gelegen gemeentelijk project.

Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom, omgeven door woningen, is de invulling van het perceel met woningen voordehand liggend. De realisatie van vier woningen is passend voor de grootte van het plangebied en het stedenbouwkundige karakter van het gebied. In figuur 3.1 is een aanzicht van het plangebied in de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3.1 Aanzicht bestaande situatie plangebied

3.2. Uitgangspunten (stedenbouw en landschap)

RANDVOORWAARDEN	
Plaatsing	
Massa en vorm	<p><i>Hoofdmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal bebouwd oppervlak: 120 m² • Maximale goothoogte: 6 m • Maximale bouwhoogte: 10 m <p><i>Bijmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal bebouwd oppervlak: 7 m² • Maximale goothoogte: 3 m • Maximale bouwhoogte: 6 m
Uitstraling	<p><i>Hoofdmassa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleurstelling in overeenstemming met omgeving. • Verbijzondering in kopgevel nabij kruising A. van Drielstraat en Kon. Emmastraat.
Parkeren	Per woning worden 2 parkeerplaatsen (totaal 8) gerealiseerd middels een parkeerkoffer in het noorden van het plangebied.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)

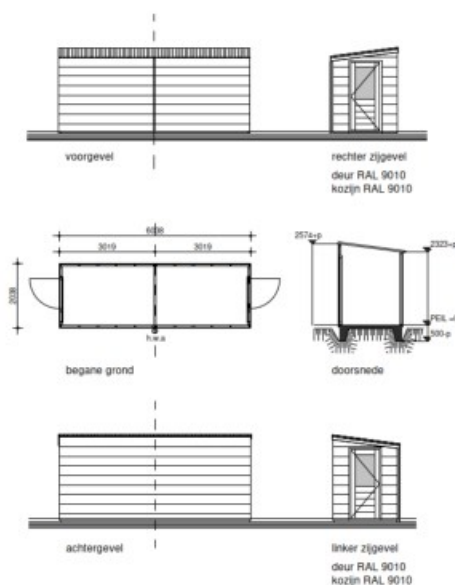
3.3. Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden vier duurzame woningen gerealiseerd met bijkomende voorzieningen als bergingen en parkeerplaatsen. Hierbij gaat het specifiek om woningen conform het bouwconcept MorgenWonen. De woningen worden aaneengesloten gebouwd conform 'tussenwoning type 5400' met een gebruiksoppervlakte van circa 118 m².

Deze woningen zijn ontworpen volgens het principe van nul-op-de-meter. Dit betekent dat deze worden gebouwd op een milieubewuste en zuinige omgang met energie. Daarnaast zijn de woningen ontwikkeld volgens de principes van de Trias Energetica. Concreet betekent dit dat het energieverbruik zoveel mogelijk wordt beperkt, duurzame energie wordt gebruikt en het verbruik van fossiele grondstoffen zover mogelijk terug teruggedrongen. Door de toepassing van de modernste inzichten en technieken, zoals hoogwaardige isolatie, een luchtdichte schil, een warmtepomp, zonnepanelen en warmteterugwinning, worden woningen van dit type gerealiseerd met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0 of lager. In 3.3.1 'Duurzaamheid' worden deze onderdelen nader toegelicht.

De woningen worden georiënteerd met de voorgevel aan de Koningin Emmastraat. Aan de perceelzijde grenzend aan de A. van Drielstraat wordt een parkeerkoffer gerealiseerd, dit kwam voort uit de inspraakmogelijkheid waar omwonenden gebruik van maakten. Per woning worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd, hiermee wordt voorzien in de te verwachten parkeerbehoefte. De parkeerkoffer biedt daarbij ruimte voor 4 extra auto's waardoor de parkeerdruk in de buurt wordt verminderd.

De vier woningen worden gerealiseerd met een berging (figuur 3.2), deze bevindt zich in de achtertuin. Achter de bijgebouwen van de twee meest noordelijke woningen wordt een achterpad aangelegd. Dit pad ontsluit zowel de achtertuinen van deze woningen als de bijgebouwen. In figuur 3.3 op de volgende pagina is de beoogde situatie weergegeven, de rode belijning geeft het vigerende bouwvlak weer. De vier woningen passen niet binnen dit bouwvlak. Daarnaast hadden buurtbewoners voorkeur voor een verdraaiing van dit bouwvlak. Derhalve worden de woningen parallel aan de Koningin Emmastraat geplaatst. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is hier vanuit de gemeente Zaltbommel geen bezwaar tegen zolang de hoekwoning verfraait wordt. Figuur 3.4 en 3.5 geven een impressie van het uiterlijk van de woningen, onder andere gezien vanaf de Koningin Emmastraat.



Figuur 3.2 impressie bijgebouwen



Figuur 3.3 weergave beoogde situatie



Figuur 3.4 impressie voorgevel woningen



Figuur 3.5 impressie achtergevel woningen

3.3.1. Duurzaamheid

Woningen van MorgenWonen worden gerealiseerd met hoogwaardige materialen en moderne technieken. Hierdoor is het mogelijk om energie neutrale woningen te ontwikkelen. De volgende technieken worden in onderhavig plan toegepast:

Hoogwaardige isolatie

De sandwich gevels zijn gevuld met PIR hardschuim isolatie met een isolatiewaarde van 5 m²K/W. Voor de ramen en buitendeuren wordt standaard tripleglas toegepast. De begane grondvloer is voorzien van EPS-isolatie met een isolatiewaarde van 5 m²K/W. Het dak is geïsoleerd met een minerale wol met een isolatiewaarde van 6,6 m²K/W.

Luchtdichtheid

Mede door de industriële productie is de schil van de woning nagenoeg luchtdicht. De zogenaamde Qv10 waarde is maximaal 0,4. 's Winters kan warmte de woning niet uit en kou kan niet naar binnen. Zo gaat er geen energie verloren. 's Zomers is dat andersom, waardoor de woning het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat heeft.

Warmtepomp

De buitenlucht rondom de woning bevat warmte die gebruikt wordt om het tapwater en het water voor de vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping te verwarmen. De luchtwarmtepomp haalt de warmte uit de lucht en waardeert dit op naar een bruikbaar niveau. De warmtepomp is voorzien van een boiler van 200 liter, wat ruim voor voldoende comfort zorgt voor onder meer het douchen. De warmtepomp is ondergebracht in de installatiekast op zolder. De buitenunit van de warmtepomp is geïntegreerd in de schoorsteen op het dak. In combinatie met de zonnepanelen is dit een betrouwbaar en duurzaam systeem met een prima rendement.

PV-panelen

Zonne-energie is waarschijnlijk de meest milieuvriendelijke vorm van energie. Er worden geen schadelijke stoffen uitgestoten, de energieproductie maakt geen geluid en de duurzame brandstof is het onuitputtelijke zonlicht. Bij de woningen van MorgenWonen is de zonzijde van het dak volledig bekleed met duurzame en onderhoudsarme PV-panelen. Het zonlicht dat de panelen opvangen wordt per woning zelfstandig omgezet in elektriciteit.

Warmteterugwinning

De woningen zijn uitgerust met een CO₂-gestuurde warmte terugwin-installatie (WTW). Op basis van het CO₂-niveau en de temperatuur in de woning bepaalt het systeem continu hoeveel verse lucht moet worden aan- en afgevoerd. Alleen de werkelijk nodige hoeveelheid lucht wordt aangevoerd, zodat energie niet wordt verspild aan het opwarmen van overtollige lucht. 's Winters verwarmt de WTW-unit de in te blazen lucht eerst voor. Dit bespaart energie voor het verwarmen van de woning. Op warme dagen wordt de warme lucht afgevoerd en wordt 's avonds koele lucht in de woning geblazen.

Energiemonitor

De woningen worden op afstand gemonitord. Hierdoor kunnen bewoners worden geholpen bij het optimaal benutten van de verschillende installaties. Om te kunnen monitoren is een internetaansluiting noodzakelijk. Doordat in de apparaten kan worden gemonitord is het ook mogelijk om eventuele storingen op afstand te verhelpen.

3.3.2. Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en meer kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de leefomgeving. Zo kan extreme hitte leiden tot gezondheidsproblemen, zorgen heftige buien voor (financiële) schade, en heeft langere droogte consequenties voor de landbouw en natuur. Dit vraagt om aanpassing van onze leefomgeving aan het klimaat van de toekomst; klimaatadaptatie.

Het afgelopen jaar heeft gemeente Zaltbommel gewerkt aan het opstellen van een Lokaal Adaptatie Programma (LAP). In het LAP zijn de regionale ambities en speerpunten voor de gemeente uitgewerkt, onder andere met het benoemen van beleidsuitgangspunten en ambities. In het LAP zijn groennormen en ontwerpprincipes geformuleerd die moeten bijdragen aan klimaatadaptatie in bebouwd gebied. Onderstaand worden de belangrijkste uitgangspunten toegelicht.

Er is sprake van een binnenstedelijke locatie waar in de vigerende beheersverordening reeds de bouw van drie woningen mogelijk is. In de huidige situatie zijn de gronden onbebouwd, tot 2018 kende het perceel drie woningen. Voor projecten waarbij binnenstedelijk groen moet worden verwijderd geldt dat een klimaattoets moet worden uitgevoerd. Hoewel de gronden niet zijn bebouwd vallen zij niet onder de categorie groen en is een klimaattoets niet noodzakelijk.

In het plangebied is naast de ruimte die wordt gebruikt voor de vier woningen voldoende ruimte voor tuinen. In beginsel krijgen deze tuinen een groene inrichting. Daarnaast worden aan weerszijden van de parkeerplaats bomen aangeplant. Hiermee krijgt het plangebied een groene uitstraling dan voorheen, in de bestaande situatie kent het plangebied geen groenstructuren.

In het kader van klimaatadaptatie is het aspect water van groot belang, onder andere vanwege het mogelijk optreden van wateroverlast. Om toekomstige wateroverlast te voorkomen wordt het vloerpeil van de woningen boven het wegprofiel geplaatst. Momenteel heeft de A. van Drielstraat een gemengd riool, de gemeente Zaltbommel is voornemens dit riool op korte termijn te vervangen voor een gescheiden riool. In het plangebied wordt water daarom gescheiden afgevoerd, hemelwater en afvalwater worden aan de erfgrans gescheiden aangeleverd. In de als groen ingerichte delen van het plangebied kan hemelwater op natuurlijke wijze in de bodem infiltreren, dit is gunstig voor het vertragen en vasthouden van hemelwater (afvoer). Dakwater wordt aan de erfgrans apart aangeleverd, hiermee wordt bijgedragen aan de ambitie om 50% van de dakvlakken van Zaltbommel af te koppelen.

Als gevolg van klimaatverandering en de daarmee gepaarde warme en droge zomers kan hittestress ontstaan. Met name in stedelijk gebied kunnen temperaturen aanzienlijk hoog worden met de (mogelijk schadelijke) gevolgen van dien. Groenstructuren zoals bomen zorgen voor verkoeling door verdamping. De gemeente Zaltbommel acht het daarom van belang dat vanuit in het stedelijk gebied gelegen panden op een loopafstand van maximaal 300 meter 'koelte' bereikt kan worden. Dit kan bijvoorbeeld een park of een vijver zijn, nabij deze structuren zijn temperaturen lager. Het plangebied ligt op 150 meter lopen van het buitengebied. Hier kunnen bewoners ten tijde van extreme hitte verkoeling opzoeken. Daarnaast is de Drielse Wetering ook om minder dan 300 meter van het plangebied gelegen, ook aan de waterrand kan men verkoeling zoeken.

4. Haalbaarheid

4.1. Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermda gebouwe en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.



Figuur 4.1 Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel

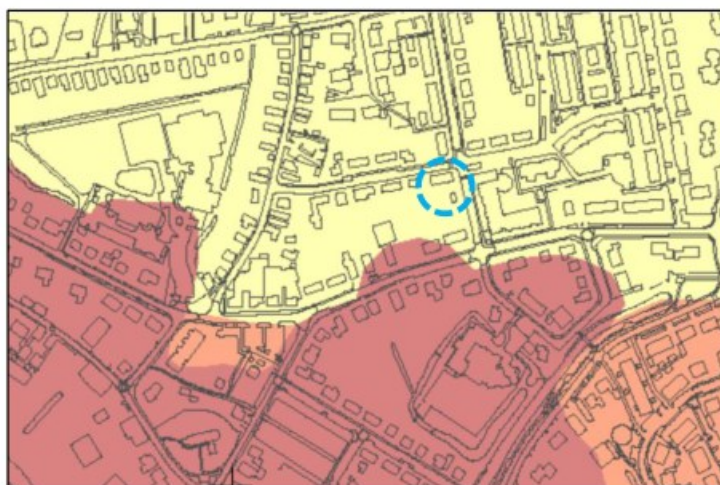
Het gemeentelijk beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt). Het bovengenoemde beleid is vertaald in deze ruimtelijke onderbouwing.

Op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart zijn alle archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt. Verder is deze kaart op bureauonderzoek gebaseerd. Met betrekking tot bodemkundige en geologische gegevens is gebleken dat voor de gemeente Zaltbommel de zanddieptekaarten van het Gelders Rivierengebied het beste uitgangsmateriaal vormden. De kaarten beslaan namelijk het gehele oppervlak van de gemeente en ze zijn gebaseerd op grootschalige veldonderzoeken die specifiek zijn gericht op het in kaart brengen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland is een verdere detaillering in de begrenzing van het onderzoeksgebied gemaakt.

De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart gaat uit van een intact landschap met gave bodemprofielen. In werkelijkheid zijn grote delen van het gebied in meer of mindere mate verstoord door allerlei bodemtechnische ingrepen in het verleden. De mate van deze verstoringen en het effect ervan op de archeologische resten in het gebied zijn globaal bekend. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart doet dan ook globaal uitspraken over de mate van bodemverstoring, maar doet geen uitspraken over de gaafheid van te verwachten archeologische resten. Als een initiatiefnemer kan aantonen dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.

Onderzoek

Onderstaand is een uitsnede van de beleidskaart archeologie van het plangebied opgenomen. De blauwe stippellijn geeft de globale ligging van het plangebied weer, hieruit blijkt dat voor het plangebied de waarde 'Archeologie – 3' kent. Voor deze gronden geldt, dat bij ontwikkelingen waarbij meer dan 2.500 m² grond dieper dan 30 cm beneden maaiveld geroerd wordt, archeologisch onderzoek vereist is. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 925 m², de drempelwaarde van 2.500 m² wordt derhalve niet overschreden. Daarnaast valt te beargumenteren dat de gronden binnen het plangebied reeds geroerd zijn gezien zij in het verleden ook bebouwd zijn geweest met woningen. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 4.2 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Zaltbommel

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt.

Archeologische toevalsvondst

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dan wel redelijkerwijs kan worden vermoed dat het om archeologische resten handelt, is het wettelijk verplicht om dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed én bij de gemeente Zaltbommel (artikel 5.10 Erfgoedwet).

Opdrachtgever verplicht de betrokken aannemer(s) daarom om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de (graaf-)werkzaamheden.

Indien de vondst belangwekkend geacht wordt, dient de vondst ter beschikking gesteld te worden voor nader onderzoek (art. 5.10, lid 2 Erfgoedwet).

4.2.2. Cultuurhistorie

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en dorpsgezichten als afzonderlijke elementen. Dat heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- De wetering Capreton;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Onderzoek

Het plangebied bevindt zich in de stedelijke kern Aalst. De aanwezigheid van de bovengenoemde cultuurhistorische waarden, met uitzondering van gemeentelijke- en rijksmonumenten, kan hierdoor worden uitgesloten. Om uit te sluiten dat gemeentelijke- en/of rijksmonumenten worden geschaad zijn de lijsten met gemeentelijke- en rijksmonumenten in de kern Aalst geraadpleegd. Uit de beoordeling van deze lijsten is gebleken dat zich in, en in de nabijheid van het plangebied, geen monumenten aanwezig zijn.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt.

4.3. Milieu

4.3.1. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand heeft als doel bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een enkele milieuhinderlijke functie, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van de vier woningen. Het gaat om de bedrijfslocatie ten zuidwesten van het plangebied aan de E.P. van Ooijenstraat 21. Onderstaande uitsnede van de beheersverordening toont de ligging van het bedrijf ten opzichte van het plangebied. Dit betreft een bedrijf welke in te delen valt in de categorie 'Dienstverlening voor vervoer'. De omgeving is te typeren als een 'rustige woonwijk' en de voor het bedrijf geldende richtafstand volgens VNG uitgave bedraagt daarom minimaal 10 meter. De afstand van het bedrijfsperceel tot de nieuw te realiseren woningen bedraagt circa 45 meter, hiermee wordt voldaan aan de in VNG uitgave vastgestelde richtafstanden.



Figuur 4.3 Uitsnede beheersverordening 'Beheersverordening Aalst, Kerkwijk en Delwijn'

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

4.3.2. Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. In 2010 heeft de gemeenteraad de geurverordening gemeente Zaltbommel vastgesteld. Hierin is per deelgebied het maximaal toegestane niveau van geurbelasting vastgelegd.

Onderzoek

Uit de paragraaf 4.3.1 is gebleken dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van in de omgeving aanwezige bedrijven. Het plangebied bevindt zich in de stedelijke kern Aalst en ligt daarmee niet in de geurzone van agrarische bedrijven. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3.3. Geluid bedrijvigheid

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. Met voorliggende ontwikkeling wordt een gevoelige bestemming gerealiseerd, namelijk vier woningen. Geluid door bedrijvigheid kan hinder veroorzaken voor gevoelige bestemmingen. Er dient derhalve aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen hinder ondervindt van in de omgeving aanwezige bedrijvigheid.

Onderzoek

Uit de paragraaf 4.3.1 is gebleken dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van in de omgeving aanwezige bedrijven. Zoals beschreven in 4.3.1. wordt voldaan aan de in de VNG uitgave gestelde richtafstanden. Er kan daarom worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling geen geluidshinder ondervindt van in de omgeving aanwezige bedrijvigheid. Het aspect geluid bedrijvigheid vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.3.4. Geluid verkeer

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Onderzoek

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, namelijk woningen. Het plangebied bevindt zich niet binnen de geluidsinvloedszone van een spoorweg. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van twee wegen, te weten de A. van Drielstraat en de Koningin Emmastraat. Beide wegen kennen een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/u zijn niet beoordelingsplichtig vanuit de Wet Geluidhinder.

Het initiatief ligt niet in de geluidszone van een weg of spoorweg. Dat betekent dat wordt voldaan aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder. Er is dus geen nader akoestisch onderzoek nodig voor deze ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied is betreft het aspect geluid verkeer sprake van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid wegverkeer zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.3.5. Bodem

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op projectomgevingsvergunningsprocedures die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie 'wonen'.

Onderzoek

Binnen het plangebied is op 18 januari 2018 door Verhoeven Milieutechniek B.V. bodemonderzoek uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Deze is bijgevoegd als Bijlage 1 Verkennend Bodemonderzoek. Uit het verkennende bodemonderzoek is gebleken dat in de grond en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. De aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de streef- of achtergrondwaarden, maar aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de index van 0,5 niet overschrijden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Uit verkennend onderzoek naar asbest is gebleken dat zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetoond is in de bodem.

Het te ontwikkeling perceel is in de periode 2020-2021 gebruikt voor de tijdelijk opslag van bouwmaterialen waaronder (zand)grond. De grond welke op het perceel opgeslagen heeft gelegen voldeed aan de achtergrondwaarden voor grond. Ter onderbouwing van het bovenstaande zijn de bijlagen Bijlage 2 Vragenformulier historische gegevens en Bijlage 3 Verklaring van SKG-IKOB bijgevoegd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling.

Conclusie

Op basis van de bekende bodemgegevens kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.7. Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen van onder andere de industrie en verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:

1. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
2. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Het initiatief betreft de realisatie van vier woningen. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt en dus niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.8. Besluit milieueffectrapportage

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moeten de milieueffecten van activiteiten die worden genoemd in de bijlage C of D van dat besluit beoordeeld worden, voordat het bevoegd gezag een besluit neemt of een plan vaststelt. Ook als de richtwaarden uit onderdeel D van het besluit niet worden overschreden moet het bevoegd gezag zich ervan vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing is vormvrij, maar aan de inhoud worden wel eisen gesteld. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten. Er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Is er sprake van een stikstofdepositie?

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mogen de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de soortenhabitats niet verslechteren. Het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Indien dat niet kan worden uitgesloten, is een plan m.e.r.-plichtig.

Onderzoek

De ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van vier woningen mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Ook gelet op de ligging van het plangebied worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. Deze milieugevolgen zijn ook in samenhang met andere activiteiten in de omgeving bekeken (cumulatie). De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. De aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling is bijgevoegd als Bijlage 6.

Conclusie

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

4.4. Wet Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000-gebieden. In de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn drie bestaande wetten samengevoegd, te weten de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Natura 2000-gebieden

Binnen de gemeente Zaltbommel liggen de Natura 2000-gebieden 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem en 'Uiterwaarden Waal'. Het natuurgebied Munnikenland en Loevestein dat onderdeel is van het Natura 2000-gebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' ligt in het westen van de gemeente Zaltbommel. Het Natura 2000-gebied 'Kil van Hurwenen', dat deel uitmaakt van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' ligt in het oosten van de gemeente Zaltbommel en, voor het overgrote deel, op het grondgebied van de gemeente Maasdriel. Voor Natura 2000-gebieden kan sprake zijn van externe werking. Dat betekent dat ontwikkelingen buiten deze gebieden van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelen binnen de Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt.

Soortbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermd diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

De oude Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Onderzoek

Het initiatief bevindt zich in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied, te weten het Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem. Om te toetsen of het initiatief past binnen de kaders van de geldende natuurwetgeving, is door Lycens B.V. een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. De hieruit volgende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 4 Quicksan Flora en Fauna.

In de Quicksan is de mogelijke invloed van het planvoornemen op de instandhoudingsdoelstellingen ten behoeve van gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden beoordeeld.

Gebiedsbescherming

In de Quicksan Flora en Fauna is geconcludeerd dat een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, op basis van de uitgevoerde studie niet uitgesloten kon worden. Om de eventuele wettelijke consequenties te kunnen vaststellen, is het uitvoeren van een stikstofberekening geadviseerd. Derhalve is door Lycens B.V. een Stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Deze zogenaamde AERIUS berekening en resultaten zijn als Bijlage 5 Stikstofdepositieberekening bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Met betrekking tot soortenbescherming is het volgende geconcludeerd. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/verniemd worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Om te voorkomen grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen zeweggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten,

wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende diersoorten, niet aangetast.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gerooid en toetsing aan de WNB is niet aan de orde.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan het bepaalde in de Wet Natuurbescherming. Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.5. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven.



Figuur 4.5 Uitsnede Explosievenkansenkaart Zaltbommel 2016

Onderzoek

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 (figuur 4.3) bevindt de projectlocatie zich in 'onverdacht' gebied. Er zijn geen feitelijk aanwijzingen voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven in (en in de directe omgeving van) de projectlocatie. Het projectgebied kan als zodanig worden beschouwd als onverdacht op de aanwezigheid van CE. De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder extra maatregelen met betrekking tot explosieven worden uitgevoerd. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.

Conclusie

Er is geen onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse voor deze locaties noodzakelijk.

4.6. Water en riolering

4.6.1. Water

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), vormt het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving in de ruimtelijke onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze paragraaf gaat daar nader op in. Via de 'De Digitale Watertoets' (www.dewatertoets.nl) kan een automatisch gegenereerd advies worden opgevraagd waaruit blijkt of overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wanneer het plan uit deze toets het advies 'geen belang' krijgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden.

De online watertoets is voor onderhavig plan uitgevoerd op 14 januari 2022 en bijgevoegd als Bijlage 7 Watertoets. Uit de resultaten is gebleken dat de Normale procedure moet worden gevolgd. Ook is op basis van de watertoets een uitgangspuntennotitie gegenereerd. Hieraan wordt in de navolgende paragraaf getoetst.

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in een toevoeging van circa 40 m² verharding ten opzichte van de situatie in 2018. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling maximaal 5 jaar na de destijds bestaande situatie (2018) plaatsvindt dan mag de toen aanwezige verharding van de met de beoogde ontwikkeling toegevoegde verharding worden afgetrokken. Dit is in onderstaande tabel 1 weergegeven. Hoewel voorliggende ontwikkeling voorziet in een toevoeging van 580 m² verhard oppervlakte, na afname van de bestaande situatie vindt er echter slechts een toevoeging van 40 m² verharding plaats.

Huidige situatie	Situatie t/m 2018	Toekomstige situatie
0 m ² verharding bebouwing	Circa 180 m ² verharding bebouwing	Circa 233 m ² verharding bebouwing
0 m ² verharding anders	Circa 360 m ² verharding anders	Circa 347 m ² verharding anders
0 m ² verharding totaal	Circa 540 m ² verharding totaal	Circa 580 m ² verharding totaal

Tabel 1: Verharding van het plangebied

In het Waterschap Rivierenland geldt een eenmalige vrijstelling bij een toename van in verharding van minder dan van 500 m² in stedelijk gebied. Door initiatiefnemer is nog niet eerder gebruik gemaakt van deze vrijstelling. Omdat in voorliggend plan de verharding met slechts 40 m² toeneemt wordt door initiatiefnemer gebruikgemaakt van de hiervoor beschreven vrijstelling. Hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd. Er hoeven derhalve geen compensatiemaatregelen getroffen te worden.

Onderstaand zijn de consequenties van de herontwikkeling vanuit het aspect water beschreven. De ontwikkeling is getoetst aan het beleid van het Waterschap Rivierenland en dat van de gemeente Zaltbommel. Het planvoornemen heeft een positief advies ontvangen van het waterschap.

Waterparagraaf Waterschap Rivierenland

Beleid Waterschap Rivierenland

Het waterbeheerprogramma is bepalend voor het beleid van Waterschap Rivierenland en wordt iedere zes jaar geactualiseerd. Het plan omvat alle watertaken van het waterschap op gebied van waterveiligheid, afvalwaterzuivering, schoon en voldoende water. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur. In de Keur staan regels voor de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijhorende kunstwerken. In de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden beheert het waterschap ook wegen buiten de bebouwde kom (geen Rijks- of provinciale wegen). Hier is de Keur ook op van toepassing. De werkzaamheden in of nabij de watergangen, waterkeringen en wegen in beheer bij het waterschap worden getoetst aan de regels in de Keur. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn.

Klimaatadaptatie

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in ons veranderende klimaat. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. Waterschap Rivierenland blijft ernaar streven om voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben. Het waterschap heeft samen met de gemeenten de taak om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van onze leefomgeving. Bijdragen kunnen geleverd worden door plannen zo klimaatbestendig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld met het aanleggen van groene daken of natuurvriendelijke oevers. De kwaliteit van de leefomgeving of de biodiversiteit kan zo worden vergroot.

Doorwerking in onderhavig plan

Voorliggend plan betreft een sloop en nieuwbouwopgave waarbij op verzoek van de buurt een extra parkeerbox wordt aangelegd. Het plan resulteert in circa 40 m² extra verharding ten opzichte van de oude situatie (2018). De tuinen van de woningen blijven zoveel mogelijk onverhard zodat hemelwater op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren. Het hemelwater van de daken wordt afgevoerd op het bestaande stelsel.

Grondwater

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterpeil in sloten en vaarten. Dit peil heeft indirect effect op het grondwaterpeil. Gemeenten moeten overlast door te veel of te weinig grondwater beperken. Particulieren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun perceel.

Doorwerking in onderhavig plan

In het plangebied zijn geen sloten of vaarten gelegen. Ook is er geen sprake van grondwateroverlast. Het aspect grondwater vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Drooglegging

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Het waterschap adviseert voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter. Zo wordt overlast door grondwater voorkomen. De initiatiefnemer kan maatregelen nemen om overlast te voorkomen. Voorbeelden van maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of bouwen zonder kruipruimte.

Doorwerking in onderhavig plan

In het bouwplan is rekening gehouden met het bovenstaande uitgangspunten.

Infiltreren

Het is wenselijk dat het plan grondwaterneutraal is. Dit kan door hemelwater te infiltreren waardoor water wordt vastgehouden voor drogere perioden. Dit kan alleen in gebieden waar de grondwaterstanden en de bodemopbouw dat toelaten. Het zijn de hogere gronden met een goede doorlatendheid.

Doorwerking in onderhavig plan

In onderhavig plan vindt in de voor- en achtertuinen natuurlijke infiltratie van hemelwater plaats. Hemelwater van verhard oppervlak wordt afgevoerd op het bestaande gemengde riool. De gemeente is voornemens om het bestaande gemengde riool binnen enkele jaren te vervangen voor een gescheiden aansluiting. De woningen worden tegen die tijd aangesloten op het gescheiden riool.

Watercompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het is mogelijk dat een ontwikkeling voor een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht in aanmerking komt. De eenmalige vrijstelling geldt bij een toename in verharding van minder dan 500 m² in stedelijk gebied en minder dan 1500 m² in landelijk gebied. Zo wordt voorkomen dat individuele bewoners moeten compenseren voor voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, etc. Op sommige locaties is het onwenselijk om de vrijstelling in te zetten, omdat bijvoorbeeld de waterhuishoudkundige situatie dan zou verslechteren. Compenserende waterberging is dan wel nodig.

Doorwerking in onderhavig plan

Voorliggend plan maakt gebruik van de bovengenoemde vrijstelling. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de verharding in het plangebied toe, het plangebied is namelijk onbebouwd. Echter, was het plangebied tot voorkort, tot en met 2018, verhard vanwege de toen aanwezige woningen en bijkomende verharding. De toename van verharding is ten opzichte van beide situaties beoordeeld.

Tabel 1 weergeeft de in het plangebied aanwezige verharding in de drie verschillende situaties. In de toekomstige situatie neemt de verharding toe ten opzichte van de huidige situatie. Ook ten opzichte van de situatie van vóór de sloop neemt de verharding toe, zij het in geringe mate met slechts 40 m².

Omdat de bebouwing in 2018 is gesloopt met als doel de herontwikkeling van de locatie wordt de verharding van de situatie ten tijde van 2018 als ijkpunt genomen. Zoals valt op te maken uit het bovenstaande neemt de verharding in het plangebied toe met 40 m². Dit is minder dan de bovengenoemde toename van 500 m² aan verharding. Er kan derhalve gebruik worden gemaakt van de vrijstelling. Voor onderhavig plan geldt derhalve dat compensatie in de vorm van waterbergingsmaatregelen niet noodzakelijk is. Dit betekent dat geen sprake is van een wateropgave.

Berekenen benodigde watercompensatie

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van de toename van verhard oppervlak, maatgevende regenbuien en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. De vuistregel is dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare nieuw verhard oppervlak. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,20 meter in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. In de rest van het beheergebied van Waterschap Rivierenland geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,30 meter. Dit geldt voor plannen met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m².

De vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water en als er geen sprake is van complicerende zaken (bijvoorbeeld kwel).

In stedelijk gebied kan waterberging ook worden gerealiseerd via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). Plannen met een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1500 m² komen hiervoor in aanmerking.

Voor plannen met meer dan 5000 m² extra verharding wordt een aparte berekening gevraagd. Dit geldt ook voor plannen die waterhuishoudkundig complex zijn. Hierbij worden de volgende berekeningsuitgangspunten gehanteerd:

- De maatgevende afvoer door de watergangen is 1,5 l/s/u. Dit is ook de afvoer die de watergangen in het landelijk gebied nog net aankunnen.
- Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatverandering (T=100+10%) mag er geen inundatie optreden.
- Bij een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatverandering (T=10+10%) moet er voor het straatpeil nog een drooglegging van 1,00 m zijn ten opzichte van zomerpeil.

Doorwerking in onderhavig plan

Omdat in het voorliggende plan slechts 40 m² verharding wordt toegevoegd is de realisering van watercompensatie niet noodzakelijk.

Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren:

- Hergebruik en/of vasthouden
 - Hierbij wordt het hemelwater binnen het plangebied verzameld en komt niet (direct) in het oppervlaktewater terecht. Dit kan bijvoorbeeld met groene polderdaken en wadi's. Het ontwerp-, beheer- en onderhoudsaspect spelen een belangrijke rol bij deze voorzieningen. De initiatiefnemer dient aantoonbaar te maken dat de gerealiseerde berging kan blijven functioneren. Op hoge zandgronden met een lage grondwaterstand heeft infiltratie onze voorkeur. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) komt niet hoger dan 50 cm onder het maaiveld. Het waterschap beschikt over een attentiekaart infiltratie met daarop kansrijke gebieden voor infiltratie. Buiten deze gebieden is infiltratie ook mogelijk, zolang de gemiddelde hoogste grondwaterstand niet hoger komt dan 50 cm onder maaiveld. In kwelgevoelige gebieden hanteert het waterschap gemiddeld hoogste stijghoogte, omdat het grondwater in de winter (als de rivierstanden hoog zijn) hoger onder het maaiveld komt. De gemiddeld hoogste stijghoogte mag niet hoger komen dan 50 cm onder maaiveld. Infiltratie vindt bij voorkeur plaats in de openbare ruimte (openbaar groen, bermen, etc.). In overleg met de accountmanager van het waterschap kan hiervan worden afgeweken.
- Bergen
 - Onder bergen verstaat het waterschap opvang van hemelwater in het oppervlaktewater. Het hemelwater van het plangebied wordt opgevangen in het oppervlaktewater. Hier heeft het graven van nieuw oppervlaktewater de voorkeur boven het vergroten van bestaand water. Bij gebruik van bestaand water gaat de voorkeur uit naar watergangen die niet door Waterschap Rivierenland worden onderhouden.

In het algemeen geldt dat compensatie in B-watergangen de voorkeur heeft boven compensatie in A-watergangen. Als de aanvrager kan aantonen dat compensatie in een B- of A-water redelijkerwijs niet mogelijk is, kan het waterschap ook compensatie in bestaande of nieuwe C-wateren toelaten.

Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te houden (of krijgen), is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende waterdiepte (streven is 1 meter of juist droogvallend) en voldoende oevervegetatie (taludschuinte minimaal 1:2 of flauwer). Hierbij wordt hemelwater afgevoerd via de riolering.

- Afvoeren
 - Hierbij wordt hemelwater afgevoerd via de riolering.

Doorwerking in onderhavig plan

Watercompensatie is niet noodzakelijk, dit aspect is daarom niet van toepassing.

Waterkwaliteit

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

- Gebruik geen uitlogende materialen zoals zink of koper. Zo komen deze materialen niet in de sloot terecht. Wanneer wel uitlogende materialen worden gebruikt, dan mag het dakwater niet rechtstreeks op de sloten worden geloosd.
- Bladeren van bladverliezende bomen langs het water komen vaak in het water terecht. Dit kan de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. U kunt de hoeveelheid bladafval in de watergang beperken door rekening te houden met de plaatsing van bomen.
- Neem de ecologische waarde mee in het ontwerp van een watergang, wadi, etc. Door aandacht te hebben voor de ecologische waarde, vergroot u deze zonder al te veel moeite.

Doorwerking in onderhavig plan

In het bouwplan is rekening gehouden met de bovenstaande aandachtspunten. In het plangebied liggen geen watergangen waarvan de waterkwaliteit moet worden beschermd.

Waterparagraaf Gemeente Zaltbommel

Verharding

Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en meer dan 1500 m² verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat particulieren voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes een enkele woning, moeten compenseren geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1500 m² voor landelijk gebied.

De aspecten verharding, vrijstelling en watercompensatie zijn onderbouwd in de toetsing van de Waterparagraaf Waterschap Rivierenland onder het kopje 'Watercompensatie'. Vanwege het gebruik van de vrijstelling is watercompensatie niet noodzakelijk.

Watergangen en status watergangen

In het plangebied bevinden zich geen watergangen.

Wateropgave

Voor onderhavig plan geldt geen wateropgave.

Afvoerrichting

De afvoer wordt aangesloten op het bestaande gemengde riool. De gemeente Zaltbommel is voornemens dit riool binnen een aantal jaar te vervangen door een gescheiden stelsel. Binnen het plangebied wordt water gescheiden opgevangen. Bij de vervanging van het rioolstelsel wordt de rioolaansluiting van het plangebied op het gescheiden stelsel aangesloten.

Drooglegging

De maaiveldhoogte ligt op circa NAP 1,90 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast of kwel bekend is, is nader onderzoek nodig. 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. Voorliggend plan voldoet aan het gestelde.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande gemengde riool. Binnen het plangebied wordt een gescheiden riool gerealiseerd. Nadat het openbare riool wordt vervangen wordt afvalwater gescheiden afgevoerd.

Hemelwater

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.

Het uitgangspunt is dat hemelwater gescheiden wordt afgevoerd. Gedeeltelijk kan hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren in de bodem waar zich groen bevindt in de vorm van voor- en achtertuinen. Hemelwater van verhard oppervlak wordt gescheiden afgevoerd op het gemengde riool. Na vervanging van het openbare riool wordt hemelwater gescheiden afgevoerd.

Conclusie

Het planvoornemen en de waterparagraaf zijn beoordeeld door het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft een positief advies uitgegeven ten aanzien van het plan. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7. Leidingen

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

In en nabij het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

5. Eindconclusie

Uit de beleidsmatige beoordeling (hoofdstuk 2), de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (hoofdstuk 3) en de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4) van het initiatief blijkt dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom kan een omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingsbesluit).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van meerdere woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente Zaltbommel en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid aan een ieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Vragenformulier historische gegevens

Bijlage 3 Verklaring van SKG-IKOB

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 5 Stikstofdepositieberekening

Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling

Bijlage 7 Watertoets