

Aalst, E.P. van Ooijenstraat naast 7

Datum vaststelling
26 januari 2017

<i>Plannaam</i>	Aalst, E.P. van Ooijenstraat naast 7
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.0297.AALBP20150017-VS01
<i>Datum vaststelling</i>	26 januari 2017
<i>Projectnummer</i>	14086/1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING PLANGEBIED	6
1.3	BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	PLANGRENS	7
1.5	LEESWIJZER	8
2	RUIMTELIJKE BELEID	9
2.1	RIJKSBELEID	9
2.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	9
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	11
2.2.1	OMGEVINGSVISIE GELDERLAND	11
2.2.2	PROVINCIALE VERORDENING GELDERLAND	12
2.3	REGIONAAL BELEID	12
2.3.1	REGIONALE WOONAGENDA	12
2.3.2	REGIONAAL WONINGBOUWPROGRAMMA REGIO RIVIERENLAND	13
2.4	WATERSCHAP	14
2.4.1	WATERBEHEERPROGRAMMA	15
2.4.2	NOTA RIOLERING 'SAMEN DOOR EEN BUIS'	15
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	16
2.5.1	ONDERZOEK WOONBEHOEFTE BOMMELERWAARD	16
2.6	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	18
3	HISTORIE	19
3.1	BESCHRIJVING	19
3.2	ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATSEN EN MONUMENTEN	19
4	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	22
4.1	BESTAANDE SITUATIE	22
4.2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	23
5.	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	25
5.1	WONEN	25
6.	MILIEUASPECTEN	26
6.1	WATER	26
6.1.1	WATERTOETS	26
6.1.2	WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE	26
6.1.3	WATERBERGING	27
6.1.4	RIOLERING	27
6.1.5	HEMELWATERAFVOER	27
6.1.6	VEILIGHEID	27
6.1.7	TOEPASSING MATERIALEN	27
6.2	LEIDINGEN	27
6.3	BEDRIJVEN EN ZONERING	28
6.4	BODEM	28
6.4.1	ALGEMEEN	28
6.4.2	ONDERZOEK E.P. VAN OOIJENSTRAAT 9 - 15	29
6.5	EXTERNE VEILIGHEID	32

6.5.1	INLEIDING	32
6.5.2	TOETSING PLAN.....	32
6.6	GELUID.....	32
6.6.1	WEGVERKEERSLAWAAI	33
6.6.2	INDUSTRIELAWAAI	34
6.7	GEUR	34
6.8	LUCHTKWALITEIT	35
6.9	FLORA EN FAUNA.....	36
7	JURIDISCHE PLANREGELING	39
7.1	ALGEMEEN	39
7.2	METHODIEK	39
7.2.1	VERBEELDING	39
7.2.2	REGELS	40
7.3	BESTEMMINGEN.....	40
8	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	42
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	42
8.2.1	INSPRAAK.....	42
8.2.2	ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN TER INZAGE	43
8.2.3	VOOROVERLEG	43
	OVERZICHT BIJLAGEN	44

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de E.P. van Ooijenstraat te Aalst (het perceel naast nummer 7, voorheen de nummers 9 tot en met 19) bestaat het voornemen om aldaar 22 appartementen te realiseren. Op deze herontwikkellocatie was voorheen een tankstation gevestigd (Tankstation Van Ooijen). Dit tankstation is inmiddels verplaatst naar de Maas-Waalweg 1 te Aalst, waardoor de locatie deels vrij kwam. Op de te ontwikkelen gronden zijn voorts nog 4 woningen aanwezig. De bedoeling is om deze woningen te slopen.

De betreffende herontwikkellocatie is geheel in eigendom van Woonstichting De Kernen. De Kernen heeft de wens om de gesaneerde ontwikkellocatie in te vullen met woningen welke qua differentiatie aansluiten op de woonbehoefte die voldoen aan de eisen van deze tijd. Bovendien wordt op deze wijze een meer gemengde buurt gerealiseerd, met een kwaliteitsverhoging wat betreft de beeldkwaliteit van de wijk en wat betreft de leefbaarheid.

De ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Komplan Aalst 2007' en 'Aalst Dorp 1988' bieden geen mogelijkheden voor de bouw van het appartementengebouw. Om die reden dient het bestemmingsplan aangepast te worden. De gemeente Zaltbommel heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

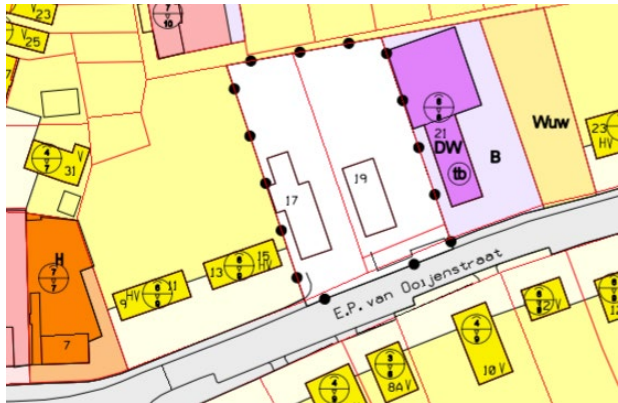
Het plangebied is gelegen aan de E.P. van Ooijenstraat 9, 11, 13, 15, 17 en 19, centraal in de kern Aalst. De percelen, kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie A, nummers 1423, 1191, 1465 (ged.), 1547 en 1546, zijn gelegen in het centrum van het dorp Aalst. Zoals opgemerkt, zijn de gronden vrij gekomen vanwege de verplaatsing van het tankstation Van Ooijen. De vier nog aanwezige woningen worden gesloopt.



Ligging plangebied E.P. van Ooijenstraat 9 – 19 te Aalst

1.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden twee bestemmingsplannen: 'Komplan Aalst 2007' en 'Aalst Dorp 1988'. Het bestemmingsplan 'Komplan Aalst 2007' geldt voor de percelen E.P. van Ooijenstraat 9 t/m 15. Het bestemmingsplan 'Aalst Dorp 1988' geldt voor de percelen E.P. van Ooijenstraat 17 en 19.



Uitsnede 'Komplan Aalst 2007'



Uitsnede 'Aalst Dorp 1988'

Ingevolge het bestemmingsplan 'Komplan Aalst 2007' rust op de percelen E.P. van Ooijenstraat 9 t/m 15 de bestemming 'Woondoeleinden', met bouwwijze 'Halfvrijstaand'. Vanwege dat laatste, maar eveneens vanwege een te beperkte omvang van het bouwvlak, is de beoogde nieuwbouw van de appartementen niet mogelijk.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Aalst Dorp 1988' rust op de percelen E.P. van Ooijenstraat 17 en 19 de bestemming 'Garage(G) met verkooppunt brandstoffen (VB)'. Woningbouw binnen deze bestemming is niet toegestaan.

Omdat het nieuwbouwplan niet past binnen deze bestemmingsplannen, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.

1.4 Plangrens

Het plangebied aan de E.P. van Ooijenstraat omvat alle gronden waar voorheen het tankstation op aanwezig was en waar de 4 te slopen woningen op staan. De locatie wordt als één geheel ontwikkeld. Aan de voorzijde (zuidzijde) grenst het plan aan de E.P. van Ooijenstraat. Aan de noordzijde vormen de achtertuinen van de woningen aan de A. van Drielstraat de begrenzing. Ten westen ervan wordt de locatie deels begrenst door de achterkantsituaties van de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat. Ten westen, direct naast het nieuwe plan, is cafetaria Halosta gevestigd. Direct ten oosten van het plan grenst de locatie aan het perceel E.P. van Ooijenstraat 21. Dit betreft planologisch een transportbedrijf. Bekend is echter dat deze functie van transportbedrijf niet meer wordt uitgeoefend.



Planbegrenzing E.P. van Ooijenstraat 9 – 19

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de historische achtergrond van het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke karakteristieken weergegeven van de bestaande en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 5 benoemt vervolgens de functionele karakteristieken. In hoofdstuk 6 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 7 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 8 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Zowel het nationaal, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid komen aan de orde. Tevens wordt stilgestaan bij het relevante beleid vanuit het Waterschap.

2.1 Rijksbeleid

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Bij de realisatie van het woongebouw aan E.P. van Ooijenstraat te Aalst zijn er geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijk ordening bepaalt in artikel 3.1.6 lid 2 dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de

ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De achtergrond van de duurzaamheidsladder is het 'duurzaam' omgaan met onbebouwd gebied: het niet onnodig verstedelijken van onbebouwd terrein, het optimaal benutten van bestaande ruimte.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- *Trede 1: Bepalen regionale behoefte*

Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

- *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied*

Indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

- *Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.*

Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voor de wijziging van de bestemming van de locatie E.P. van Ooijenstraat 9 -19 te Aalst dient allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Gelet op de huidige jurisprudentie van de Raad van State moet er hier inderdaad van worden uitgegaan dat er bij de bouw van 22 woningen inderdaad sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Dit ondanks dat de voormalige bestemmingen reeds een stedelijk karakter hadden ('Wonen' en 'Garage(G) met verkooppunt brandstoffen (VB)'). Om die reden dienen bovengenoemde treden van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening doorlopen te worden. Hierover het volgende.

Gelet op trede 1 van de duurzaamheidsladder is het bij de toepassing ervan allereerst van belang om de betreffende ontwikkeling te onderbouwen vanuit de regionale behoefte. Hierover het volgende.

Uit het 'Onderzoek Woonbehoefte Bommelerwaard', uit 22 november 2015, blijkt dat voor de toekomst zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht sprake is van een behoefte aan seniorenwoningen in de woonkern van Aalst.

Voorts gaat het 'Onderzoek Woonbehoefte Bommelerwaard' voor de periode 2015 – 2024, ingeval van migratiesaldo = 0, uit van een woningbehoefte van 90 woningen voor de kern Aalst. Daarbij blijkt uit voornoemd onderzoek vooral een aanzienlijke kwalitatieve vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren.

Voor een verdere onderbouwing vanuit het 'Onderzoek Woonbehoefte Bommelerwaard' – wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van deze toelichting.

Gelet op het voorgaande, alsmede hetgeen hierover staat vermeld in paragraaf 2.5 van deze toelichting wordt geconcludeerd dat de bebouwing voorziet in een regionale behoefte.

Trede 2 vraagt vervolgens 'in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins'. Het bouwplan wordt gerealiseerd in het centrum van Aalst, op een herstructureringslocatie. Kortom: in binnenstedelijk gebied. Daarmee sluit het plan aan bij het uitgangspunt van trede 2. Zo wordt aan trede 3 niet meer toekomen.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening geen belemmering vormt voor onderhavige bestemmingswijziging.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Op 18 oktober 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden.

De Omgevingsvisie geeft aan het Rivierenland wordt gekenmerkt door een groen open gebied, omzoomd door rivieren. De provincie ziet ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, onder meer voor vrijetijdseconomie. Er moet steeds een goede balans worden gezocht tussen koesteren, vernieuwen en benutten. Ook streeft de provincie er naar om de vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. De provincie wil de focus verleggen van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad; van aanbod-gestuurd naar vraag-gestuurd.

Voor de regio Rivierenland geeft de Omgevingsvisie aan dat een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar zijn. Overcapaciteit moet worden voorkomen. Dit kan immers leiden tot onnodig ruimtebeslag en een toenemende kans op leegstand, afnemende

regie van gemeenten op locatiekeuze, financiële risico's en onrendabele investeringen. Gemeenten dienen de herontwikkellocaties goed met elkaar (regionaal) af te stemmen.

De herontwikkeling aan de E.P. van Ooijenstraat past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De nieuwbouw sluit immers aan bij de lokale woningbehoefte (zie ook paragraaf 2.5.2). Bovendien is de projectlocatie gelegen binnen het stedelijke gebied, waardoor extra verstedelijking in het buitengebied voorkomen wordt. Verder wordt met de realisatie van het plan geen locatiespecifieke kwaliteiten aangetast.

2.2.2 Provinciale Verordening Gelderland

In artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerend door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

De regio Rivierenland, waar Zaltbommel onderdeel van uitmaakt, houdt zich bezig met het opstellen van de regionale Woonagenda. Belangrijk onderdeel hierin is het opstellen van een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma. Op 30 mei 2016 zijn er afspraken gemaakt tussen regio en provincie over de kwantitatieve opgave wonen voor de periode 2015-2024. Op 12 juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland deze afspraken formeel vastgesteld.

Op de planlocatie aan de E.P. van Ooijenstraat te Aalst worden 22 huurappartementen mogelijk gemaakt. Nieuwe woningen zijn op grond van de omgevingsverordening alleen toegestaan wanneer deze passen binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het regionaal woningbouwprogramma van regio Rivierenland.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale woonagenda

De provincie Gelderland stelde in 2014 een nieuwe omgevingsvisie vast. Vanuit deze visie wil de provincie met de verschillende Gelderse regio's en gemeenten zogenaamde 'regionale woonagenda's' opstellen. Hierin komen de onderwerpen te staan die men in gezamenlijkheid oppakt en uitwerkt.

De programmering van de woningbouw vraagt immers om een (sub)regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt dit ook als voorwaarde om nieuwe bouwplannen uit te kunnen voeren.

2.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma regio Rivierenland

De gemeenten van regio Rivierenland hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en monitoren - actueel houden - van een regionaal woningbouwprogramma. Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Toetsing van projecten

Alle projecten die in het regionale woningbouwprogramma zijn opgenomen, zijn getoetst op drie punten:

I. Planstatus

Van alle projecten is de planstatus geïnventariseerd. Vanuit de provincie wordt mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden in harde bestemmingsplancapaciteit. Voorkomen moet worden dat plancapaciteit gebruikt wordt voor niet-kansrijke plannen of projecten die pas op zeer lange termijn ontwikkeld worden. Plannen met harde plancapaciteit worden 'groen' gemarkeerd. Plannen met zachte plancapaciteit zijn 'rood'.

II. Urgentie

Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals bij herstructurering en bedrijfssanering. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals voor senioren geschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project.

III. Woonmilieu, prijs en woningtype

In het WBO is aangegeven waar de belangrijkste tekorten en overschotten zijn. Het regionale woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst. Dit kan aanleiding zijn om een aantal projecten opnieuw te bezien en mogelijk meer af te stemmen op de actuele vraag. Projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het WBO waarbij maatwerk per gemeente en kern mogelijk is. Een groot deel van de projecten bedient immers een specifieke, lokale vraag.

Indeling projecten

Alle bekende projecten zijn op basis van de eerder genoemde drie punten getoetst en ingedeeld in drie categorieën.

1. Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)

Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Deels gaat het dan om projecten met woningen in de lagere huur- en kooprijscategorieën. Ook zorg gerelateerde woningen scoren hoog. Daarnaast lijkt de markt voor middeldure, en soms zelfs dure, koopwoningen weer aan te trekken. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2.

2. Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)

De projecten in categorie 2 zijn plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Zo kan het een kansrijk project zijn met als enige aandachtspunt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan ligt. Andere belemmeringen zijn omgevingsfactoren zoals milieubelemmeringen of een te verwachten weerstand vanuit de omgeving.

Bij de toetsing wordt verder nog onderscheid gemaakt tussen plannen in categorie 2A waarvan verwacht wordt dat de oplevering gepland is voor de middellange termijn (2020-2025) en plannen in categorie 2B met aandachtspunten of belemmeringen.

3. Risicovolle plannen en/of lange termijn (realisatie tien jaar of verder)

Een deel van deze plannen betreft een of meer fasen van een groter project. Ook zijn er projecten die nog niet aansluiten op de actuele marktomstandigheden of waar concrete knelpuntenesignaleerd zijn. Tot slot zijn het projecten die ooit een keer bedacht zijn, in de tijd dat er nog onbeperkt plannen gemaakt werden, maar waarvan nu ingeschat wordt dat deze niet meer tot ontwikkeling komen.

Regionale woningbouwprogramma

De projecten uit de categorieën 1 en 2 vormen gezamenlijk het regionale woningbouwprogramma Rivierenland. De voorliggende ontwikkeling is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma in de lijst projecten. Het plan valt in categorie 2. Het scoort goed op urgentie en programma. De reden dat het in categorie 2 valt, is dat er geen vastgesteld bestemmingsplan is. Dus na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het een categorie 1 plan.

Voorts geldt specifiek voor het woningbouwplan aan de E.P. van Ooijenstraat nog het volgende. Er is op 30 mei 2016 bestuurlijke overeenstemming bereikt over de regionale woningbouwprogrammering. Voorafgaand aan deze bestuurlijke overeenstemming heeft de provincie vorig jaar aangegeven dat er geen nieuwe woningbouwplannen in bestemmingsplannen konden worden opgenomen totdat er overeenstemming zou zijn. Daarop heeft regio Rivierenland de provincie verzocht dit niet van toepassing te laten zijn op een aantal met name genoemde urgente projecten, waar dit plan er één van is. Hiermee heeft de Provincie ingestemd.

Conclusie regionaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de systematiek die gehanteerd wordt bij het regionale woningbouwprogramma, waar Gedeputeerde Staten op 12 juli 2016 mee heeft ingestemd.

2.4 Waterschap

Voor wat betreft het beleid vanuit het Waterschap Rivierenland wordt hier ingegaan op het Waterbeheerplan en de Nota Rioleringsbeleid.

2.4.1 Waterbeheerprogramma

Eind 2015 heeft het Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel 'Koers houden, kansen benutten'. Dit programma gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

2.4.2 Nota Riolering 'Samen door een buis'

Gewijzigde wet- en regelgeving (voornamelijk Waterwet en Wet Milieubeheer) hebben geleid tot veranderingen in organisatie en beleid van de waterketen. Een belangrijke ontwikkeling voor de wijze van samenwerking tussen waterschap en gemeenten is het landelijke Bestuursakkoord Water 2011 (BAW). In het BAW worden de watertaken 'scherper' toebedeeld aan de overheden én wordt een nieuwe impuls gegeven aan samenwerking tussen deze overheden. Om die reden heeft het Waterschap ervoor gekozen niet opnieuw een beleidsnota vast te stellen, maar te werken met 'afsprakenkaders'.

De 'Nota Riolering Samen door een buis' benoemt de uitgangspunten / kaders, welke voor het waterschap het vertrekpunt vormen voor de afspraken die met de diverse partijen worden gemaakt. De afspraken zelf staan niet in voornoemde nota. Deze worden vastgelegd in o.a. afvalwaterakkoorden, Gemeentelijke rioleringsplannen en stedelijk waterplannen. In Zaltbommel is dit het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2012-2016

De zorg voor de riolering blijft primair een gemeentelijke taak, waarbij het waterschap middels vergunningverlening op grond van de Waterwet en grond van de Aansluitverordening kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden stelt ten aanzien van het oppervlaktewater (overstorten) en de afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). De provincies oefenen invloed uit via de provinciale verordeningen en de milieu- en waterhuishoudingsplannen. Door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied meer en meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang. Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. Dit vraagt om aandacht voor een duurzame inrichting van het watersysteem, natuurvriendelijk beheer en het beperken van de toestroom van milieu-belastende stoffen tot een aanvaardbaar niveau. Het bereiken van ecologisch gezond water is mede afhankelijk van de maatregelen in de waterketen, waarvan de riolering deel uitmaakt. De uitwerking van dit beleid vindt onder ander plaats in dit rioleringsplan.

Voor de locatie aan de E.P. van Ooijenstraat geldt geen specifiek beleid. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 6.1.

2.5 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijke beleid wordt stilgestaan bij het 'Onderzoek Woonbehoefte Bommelerwaard'.

2.5.1 Onderzoek Woonbehoefte Bommelerwaard

Algemeen

Mede gelet op de financiële en economische crises van de afgelopen jaren en de negatieve gevolgen daarvan voor de woningmarkt, werken gemeenten en corporaties in de Bommelerwaard samen aan de uitwerking van een nieuwe Woonvisie. Deze Woonvisie zal ook de basis vormen voor het maken van prestatieafspraken. Die samenwerking betreft de gemeente Maasdriel, de gemeente Zaltbommel en de woningcorporaties De Kernen, Woonlinie en Woningstichting Maasdriel. Het nieuwe beleid willen de partijen baseren op een actuele analyse van de woningmarkt. Daarvoor kan onder meer gebruik worden gemaakt van het kwalitatief woningmarktonderzoek dat de regio Rivierengebied in 2015 heeft laten uitvoeren. Vastgesteld is dat het onderzoek op een aantal deelterreinen aanvulling heeft om te kunnen dienen als onderlegger voor de op te stellen Woonvisie, de kwantificering en toetsing van volkshuisvestelijke doelen, etc. Daarom hebben de samenwerkende partijen besloten om aanvullend onderzoek te doen naar de woningbehoefte in de Bommelerwaard ('Onderzoek Woonbehoefte Bommelerwaard', Companen, 22 november 2015). Hieruit blijkt het volgende.

Behoeft gemeente Zaltbommel / kern Aalst

Voor de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel is een bevolkings- en woningbehoefteprognose opgesteld. Op basis van de demografische ontwikkeling en uitgaande van een migratiesaldo = 0 komt de woningbehoefteprognose voor Zaltbommel voor de periode 2015 – 2024 uit op 970 woningen. Dit is exclusief de extra vraag naar woningen voor arbeidsmigranten en statushouders.

Vervolgens zijn de uitkomsten van die prognose vergeleken met de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen die in het 'Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland' voor de beide gemeenten is aangehouden (zie paragraaf 2.3.2). Daarin wordt de effectieve vraag voor Zaltbommel becijferd op 1.000 woningen voor de periode 2015 – 2024 bij een midden-conjunctuur.

Om de woningbehoefte per kern te bepalen, is gebruik gemaakt van het prognosemodel van Companen en is de demografische ontwikkeling van de kernen leidend geweest: de woningbehoefte is bepaald door per kern uit te gaan van een migratiesaldo = 0. Dit betekent dat kernen met een jonge leeftijdsopbouw een relatief hoge woningbehoefte hebben in vergelijking tot kernen met een oude leeftijdsopbouw.

Voor de kern Aalst wordt, ingeval van migratiesaldo = 0, voor de periode van 2015 - 2024 uitgegaan van een woningbehoefte van 90 woningen.

Kwalitatieve behoefte Aalst

Voorts concludeert het woningbehoefteonderzoek van Companen dat er sprake is van een gezonde vraag naar huurwoningen. Met name de eengezinswoningen zijn geliefd. Op

vrijkomende eengezinshuurwoningen komen 40-50 reacties: die vraag is overwegend afkomstig van doorstromers die al over zelfstandige huisvesting beschikken. Echter, in sommige segmenten en in sommige kernen is sprake van verhuurbaarheidsproblemen. In de sociale huursector is dus niet zo zeer sprake van een kwantitatieve frictie maar wel van een kwalitatieve frictie.

De druk op de sociale huurwoningen is groot: de afgelopen 1,5 jaar werd er gemiddeld meer dan 40 keer gereageerd op vrijkomend aanbod. De hierna genoemde demografische bewegingen leiden tot een aanzienlijke kwalitatieve vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren.

- in de periode tot 2025 met name een toename van het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 65-75 jaar (de zogenaamde babyboomgeneratie);
- in de periode na 2030 neemt met name het aandeel 'echte' ouderen toe (de huishoudens ouder dan 75 jaar);
- in 2040 is meer dan de helft van het aantal huishoudens ouder dan 55 jaar.

Aalst heeft een gunstige ligging in de gemeente en kent een goed voorzieningenniveau. Dat geldt in het bijzonder voor de locatie aan de E.P. van Ooijenstraat, welke centraal in de kern is gelegen, vlak bij de benodigde voorzieningen. Eveneens vanwege de nabije ligging van de Emmahof (waar een zorgsteunpunt / huisartsenpraktijk aanwezig is), is deze locatie dus in het bijzonder geschikt voor de doelgroep senioren.

Onderhavig plan biedt daarom invulling aan de woningbehoefte uit de eigen kern, maar ook vanuit omliggende kernen en zelfs vanuit de stad Zaltbommel. Woonstichting De Kernen ziet Aalst om die reden als groeikern.

Appartementen De Ham III

Woonstichting De Kernen heeft eveneens plannen om in het plangebied De Ham III een appartementengebouw te realiseren. Waar De Kernen zich voor de locatie aan de E.P. van Ooijenstraat specifiek richt op de doelgroep 'oudere huishoudens', is dat in De Ham niet het geval. Op deze locatie (De Ham III) kan invulling gegeven worden aan de behoefte van de groeiende groep kleine huishoudens (in alle leeftijdsklassen) die compact en betaalbaar willen wonen.

Woonstichting De Kernen wil eerst de locatie aan de E.P. van Ooijenstraat realiseren voordat aan de bouw van appartementen in De Ham III wordt begonnen. Mede afhankelijk van de reactiegraad op de appartementen in de E.P. van Ooijenstraat kan vervolgens worden besloten om met het programma in De Ham III te schuiven (met betrekking tot woningaantallen, woningkenmerken en / of in tijd).

2.6 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid van de diverse overheden geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de 22 woningen aan de E.P. van Ooijenstraat naast nummer 7 te Aalst.

3 HISTORIE

3.1 Beschrijving

De kernen van Aalst, Bruchem, Kerkwijk, Delwijnen en Poederoijen zijn gelegen op het meandergordelcomplex van Bruchem. Waarschijnlijk waren ook deze plaatsen veilig bij overstromingen. Aalst is gelegen nabij de plaatsen waar de Maas het meandergordel-complex van Bruchem doorsnijdt.

De naam Aalst dateert uit de Karolingische tijd. De oudste bekende vermelding van Aalst stamt uit het jaar 814/815. Volgens een akte schonk ene Baldericus enige stukken grond uit 'Halosta' aan het Benedictijner klooster Laurisheim bij Mainz. Aan het eind van de tiende eeuw komen de namen 'Altisti' en 'Alosté' (in 983) voor. In de elfde eeuw de naam 'Alaste', en in 1133 de naam 'Aelst'.

De E.P. van Ooijenstraat is genoemd naar de verzetsman Engelinus Pieter van Ooijen, die eind april 1945 vanwege zijn activiteiten gefusilleerd werd.

Het karakteristieke dorpsbeeld van Aalst wordt bepaald door de dijk, de weteringen en het oudste deel van het dorp tussen de Dorpsstraat en de Donkerstraat. Karakteristiek daarin zijn de woerden, ophogingen om de bebouwing te beschermen tegen hoog water. De wetering, de bekadering en de doorgang van de wetering door de dijk zijn ook zeer bepalend voor het dorp. De uitbreidingen, aan de oostzijde van de oude kern, hebben een dorpskarakter met vrijstaande en twee-onder-één kap woningen uit verschillende periodes.

Het bouwplan beoogt wat betreft opzet en architectuur aan te sluiten op de bestaande omgeving. Voor de bouwlocatie is namelijk een bouwplan ontworpen dat een uitstraling heeft aan de straatzijde van slechts twee bouwlagen met kap. Aan de oostzijde heeft het plan aan de straatzijde een uitstraling van één bouwlaag met kap. De rooilijn loopt evenwijdig aan de E.P. van Ooijenstraat, ongeveer in lijn met de cafetaria en de woning belendende perceel, waarbij een verspringing van een paar meter is gemaakt.

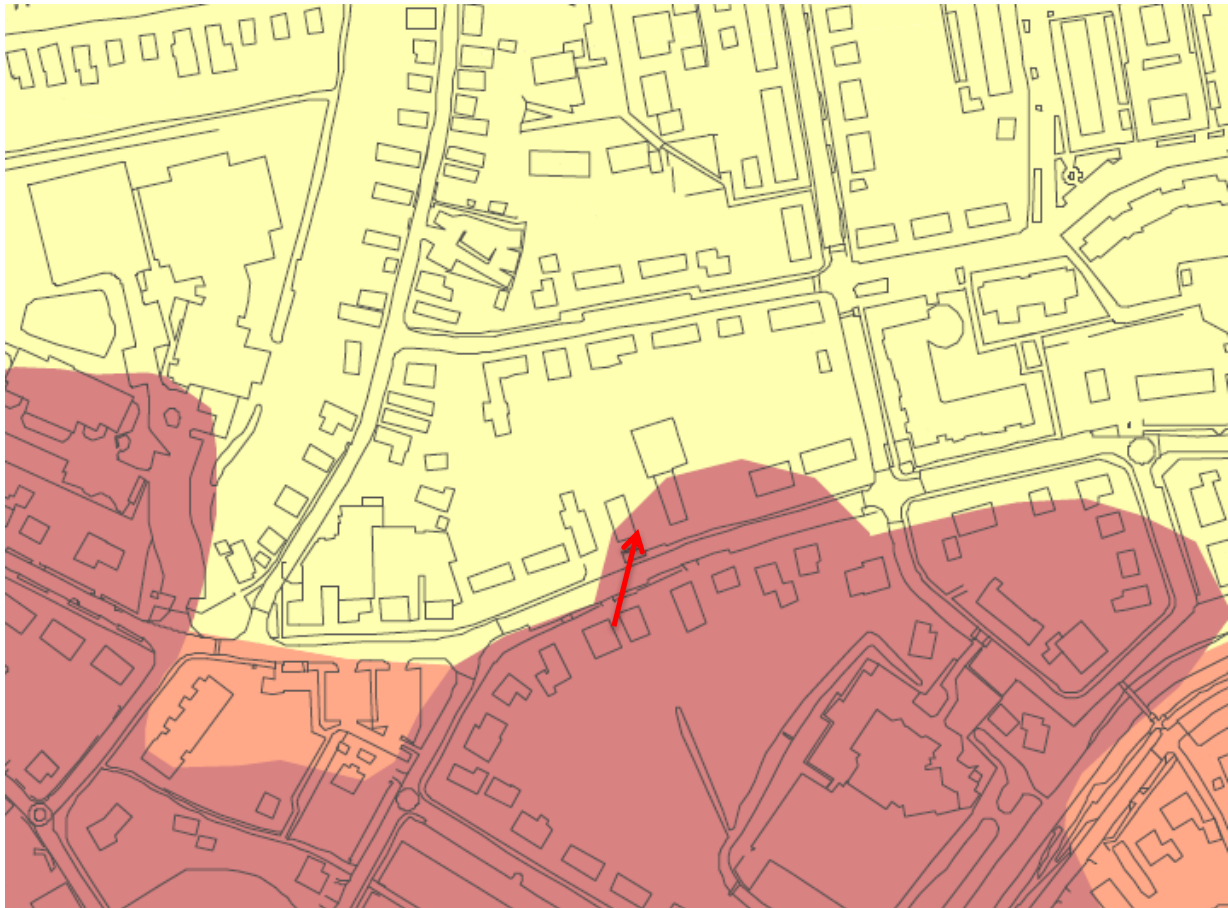
De architectuur in de directe omgeving is allemaal gerealiseerd in een sobere naoorlogse Delftse school stijl. Om die reden is besloten om voor het nieuwbouwplan ook een sobere en traditionele architectuur aan te houden. Op die wijze wordt zo veel mogelijk aangesloten op de omliggende bebouwing en past het geheel binnen de karakteristieke bestaande dorpsstructuur.

3.2 Archeologische vindplaatsen en monumenten

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen. De gemeenteraad van Zaltbommel heeft in zijn vergadering van 7 juli 2011 beleid vastgesteld hoe het aan die wettelijke verplichtingen invulling wenst te geven. Daarvoor zijn onder andere verschillende archeologische (beleids)kaarten vastgesteld. Daarnaast zijn vrijstellingsgrenzen vastgesteld die aangeven of in een specifiek geval

(aanvullend) archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de bodem bij een bepaalde (bouw)activiteit wordt verstoord.

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaart (zie afbeelding hierna) geldt voor de projectlocatie voor het grootste deel 'Waarde Archeologie – 3', wat betekent dat er een vrijstellingsgrens geldt van 2.500 m². Voor een kleiner gedeelte van het plangebied is 'Waarde archeologie – 1' van toepassing.



Uitsnede Archeologische beleidskaart (projectlocatie: rode pijl)

Op de projectlocatie is in het verleden een garagebedrijf / tankstation aanwezig geweest. De daarbij behorende bebouwing is inmiddels gesloopt en de bodem is gesaneerd. Ter hoogte van het garagebedrijf heeft er tevens een brandstoftank in de grond gezeten, ten behoeve van het toen aanwezige tankstation (zie onderstaande afbeelding). Deze brandstoftank, alsook het daaraan verbonden leidingenstelsel, was voor een groot gedeelte gelegen binnen de 'Waarde archeologie – 1'.

Op de projectlocatie zijn voorts nog vier woningen aanwezig die worden gesloopt. Onder één van de op het terrein aanwezige panden was voorheen zelfs een kelder aanwezig.

Om de bebouwing en funderingen, tanks en leidingen te verwijderen, hebben op het terrein diverse grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden. Hierdoor is de bodem van deze

locatie reeds op de meeste plaatsen verstoord. Dat geldt dus ook voor het gedeelte van het terrein waar de 'Waarde archeologie – 1' geldt.

Gelet op dit voormalige gebruik (en reeds aanwezige bodemverstoringen), alsmede gelet op de omvang van het perceel wordt de kans op archeologische vondsten minimaal geacht. Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Plattegrond voormalige bebouwing (rode pijl: locatie brandstoftank)

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Gemeente Zaltbommel verplicht

Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1 Bestaande situatie

Aalst is gelegen tussen de dijk van de afgedamde Maas en de Maas-Waalweg. De rotonde aan de Maas-Waalweg is de belangrijkste ontsluiting van het dorp. Daarnaast is het dorp te bereiken via de Hambloksestraat en vanaf de Maasdijk. Het dorp heeft een centrale as vanuit de rotonde via de E.P. van Ooijenstraat en de Donkerstraat naar de Maasdijk (zie afbeelding hieronder: rood).

Belangrijke elementen in het dorp zijn verder de Drielse Wetering die het dorp doorsnijdt (blauw) en het 'Delpad' een groen gebied midden in het dorp met daaraan een historische wit geschilderde kerk. Met name deze laatste elementen en de nabijheid van recreatiegebied 'de afgedamde Maas' maken Aalst onderscheidend.

Het groen gebied 'Delpad' bevindt zich op het kruispunt tussen de E.P. van Ooijenstraat en de Hambloksestraat en wordt ervaren als het centrum van het dorp. Hier zijn een supermarkt, bakkerij en cafetaria aanwezig. Tevens is vanuit deze plek het dorpshuis ontsloten.

Het dorp kent verder een structuur van vooral individuele bebouwing die samen bouwblokken vormen al dan niet rondom groene binnengebieden. Er is daardoor een duidelijke scheiding tussen voor- en achterkantsituaties (roze).



Luchtfoto Aalst (projectlocatie: blauw pijl)

De bebouwing in Aalst is nadrukkelijk dorps te noemen. Het is hoofdzakelijk één of twee bouwlagen hoog en afgedekt met een kap. Op één plek in de E.P. van Ooijenstraat is een

drielaags appartementengebouw met plat dak gerealiseerd, hetgeen afwijkt van de overige bebouwing.

De bebouwing is weinig historisch en vooral na-oorlogs. Dominante stijl is daarbij traditionalistisch (Delftse school). De bebouwing is sterk gevarieerd in materiaalgebruik waarbij baksteen (geel en rood) en dakpannen (rood en zwart) de boventonen vormen. Geaccentueerde bebouwing is vaak wit geschilderd of heeft een rieten kap. Deze accenten hebben, behalve de kerk, geen speciale stedenbouwkundige betekenis.

De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De architectuur in de directe omgeving is immers allemaal gerealiseerd in een sobere naoorlogse Delftse school stijl. Latere woningen (na 1995) aan de randen van het dorp worden rijker en luxueuzer. Straten gemaakt in de wederopbouwtijd kennen meer samenhang als andere door repetitie van goedkope sociale huurwoningen.

Op de projectlocatie aan de E.P. van Ooijenstraat stond voorheen een tankstation met bijbehorende bebouwing. Tevens staan er nog vier woningen welke gesloopt zullen worden. Aan de westzijde grenst het perceel direct aan cafetaria 'Halosta'. Aangrenzende percelen zijn bebouwd met één laag en kap.

Aan de overkant is bebouwing met zowel één laag met kap alsook twee lagen met een kap. Aan de achterzijde grenst de vrij diepe bouwkvael vooral aan op de achtertuinen van de daar aanwezige woningen.

Aan de voorzijde kijkt de locatie uit over het eerder besproken groen gebied bij het Delpad. Op enige hoogte zou het witte kerkje in het centrum van Aalst zichtbaar moeten zijn.

4.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de planologische inpassing mogelijk gemaakt van een woongebouw aan de E.P. van Ooijenstraat, bestaande uit maximaal 22 appartementen. De nabijheid van de voorzieningen (kerk, supermarkt, cafetaria en dorps huis) maken het een aantrekkelijke locatie voor senioren. Huisvesting voor deze groep resulteert bovendien voor doorstroming vanuit (betaalbare) sociale huurwoningen die bij starters in trek zijn.

De E.P. van Ooijenstraat is de centrale straat in het dorp en vormt een kronkelig niet nadrukkelijke hoofdontsluiting. Ten hoogte van het 'Delpad' is een mooie zichtas op de witte kerk. Door de gebogen vorm van de weg is er een wisselend perspectief op de gevelwanden. Met name de woningen in de buitenbocht zij één voor één een richtpunt.

De bouwkvael maakt deel uit van een dorpskern, met een variëteit aan bebouwingen van één en twee bouwlagen met kap met wisselende kaprichtingen. De rooilijn wisselt, maar vormt toch een continue beeld evenwijdig aan de straat.

Voor de bouwlocatie is een bouwplan ontworpen dat bestaat uit twee bouwlagen met kap. Aan de oostzijde is het plan één bouwlaag met kap. De rooilijn loopt evenwijdig aan de E.P.

van Ooijenstraat, ongeveer in lijn met de cafetaria en de woning belendende perceel, waarbij een verspringing van een paar meter is gemaakt.

Beoogd wordt een architectuur welke aansluit op de omgeving, namelijk sober en traditioneel. Het materiaalgebruik zal hoofdzakelijk bestaan uit baksteen, aangevuld met witte accenten om de schaal en stedenbouwkundige korrel te reduceren.

Aan de achterzijde van het gebouw is de ontsluiting met galerijen. Tevens zijn aan de achterzijde de bergingen gepositioneerd.

De woningen krijgen ieder een berging van 6 m². Bij de entreehal is er ruimte voor opstelling van scootmobielen.

De benodigde parkeerplaatsen worden op het achterterrein gerealiseerd worden. De parkeernorm volgens CROW is 0.7 tot 1.5, waarvan 0.3 voor bezoekers (Huur-goedkoop-centrum-niet stedelijk). Gezien de ruime parkeervoorziening in het openbaar gebied nabij de locatie is een parkeernorm op eigen terrein van 1.5 per appartement voldoende.

Een gedeelte van het centrale groene gebied aan het Delpad is als parkeerterrein ingericht. Hierdoor is er voldoende parkeergelegenheid voor de buurt, voor de supermarkt en de cafetaria in het openbaar gebied. Het dorpshuis heeft een eigen parkeerterrein.

Daardoor is voor nieuw te bouwen woningen bovengenoemde parkeernorm conform de CROW voldoende.

5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

5.1 Wonen

Het gehele perceel aan de E.P. van Ooijenstraat 9 -19 te Aalst krijgt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een groot bouwvlak opgenomen voor de hoofdbebouwing, waarbij het aantal wooneenheden wordt gemaximeerd op 22. Bovendien mogen enkel gestapelde woningen worden gebouwd.

De aan- en bijgebouwen mogen alleen in achtererfgebied, inclusief de gronden binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. Dit wordt in de planregels geregeld.

Binnen de bestemming 'wonen' zijn ook de bijbehorende voorzieningen mogelijk, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In paragraaf 2.4 is al ingegaan op het toepasselijke beleid vanuit het waterschap. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de watertoets.

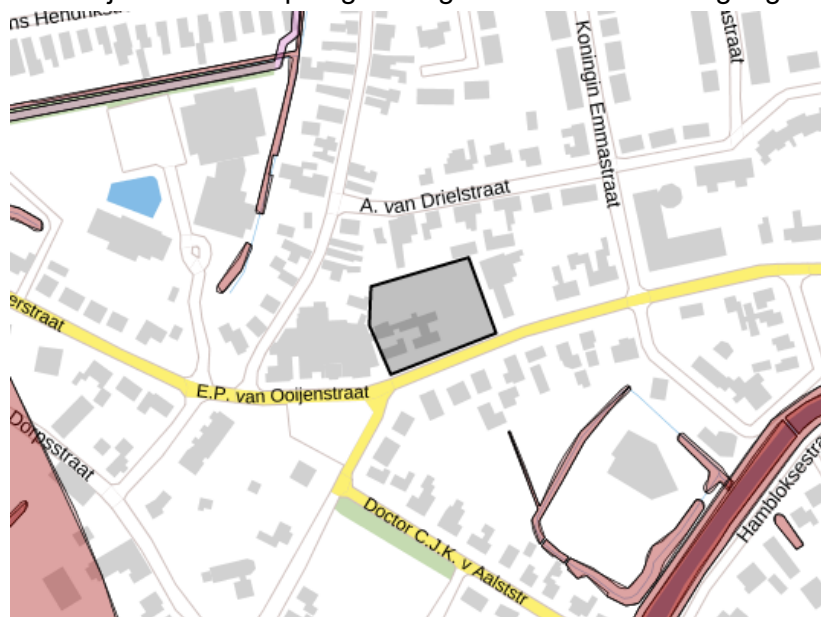
6.1.1 Watertoets

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water. In de plannen dient rekening gehouden te worden met:

- het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- aandacht voor effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlogende bouwmaterialen etc.);
- aandacht voor veiligheid tegen overstroming (waterkeringen, bouwen in uiterwaarden etc.);
- aandacht voor het grondwater (zowel kwaliteit als kwantiteit).

6.1.2 Waterhuishoudkundige situatie

Op de hieronder opgenomen leggerkaart van het Waterschap Rivierenland zijn de binnen het waterschap gelegen watergangen weergegeven. Uit deze leggerkaart blijkt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied geen relevante watergangen aanwezig zijn.



Uitsnede legger Waterschap (projectlocatie: grijze arcering)

6.1.3 Waterberging

Het onderhavige perceel is gelegen in stedelijk gebied. Vanwege de sloop van de bij het tankstation behorende gebouwen met daarbij het verwijderen van de verharding van het gehele terrein, alsmede vanwege de sloop van de vier woningen, zal bij dit initiatief het verhard oppervlak juist afnemen (zie onderstaande tabel). Compensatie in waterberging is om die reden niet aan de orde.

	Oude situatie (m2)	Nieuwe situatie (m2)
<i>Totale perceel</i>	3.216	3.216
<i>Verhard oppervlak (bebouwd en onbebouwd)</i>	2.360	2.313
<i>Onverhard oppervlak</i>	856 (waarvan 65 m2 halfverharding)	903
<i>Toename onverhard oppervlakte</i>	47	

6.1.4 Riolering

Langs de E.P. van Ooijenstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal aan dat gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Op het perceel van de nieuwbouwlocatie zal wel een gescheiden rioolstelsel worden aangebracht (tot de begrenzing van de percelen welke in eigendom zijn van De Kernen).

6.1.5 Hemelwaterafvoer

In de direct omgeving van de E.P. van Ooijenstraat is geen waterlichaam c.q. watergang aanwezig. De hemelwaterafvoer zal verlopen via het gemengde rioolstelsel.

6.1.6 Veiligheid

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

6.1.7 Toepassing materialen

In het plan worden in beginsel geen uitlogende materialen toegepast die als verontreinigend zijn aangemerkt (lood, zink, koper), om zo negatieve effecten op de waterkwaliteit en de ecologie te voorkomen. Voor zover dat wel wordt gedaan, worden de materialen voorzien van een beschermende coating.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er uit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig project. Het verhard oppervlak neemt af, zodat compensatie in waterberging niet nodig is.

6.2 Leidingen

Uit een voor deze locatie uitgevoerde klic-melding blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere leidingen aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor

realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.

Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan.

6.3 Bedrijven en zonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Zonering').

Voor de projectlocatie is in dit kader enkel de naastgelegen cafetaria, aan de E.P. van Ooijenstraat 7, relevant. De afstand vanaf de grens van de bestemming van de cafetaria tot de te slopen woning op nummer 9 bedraagt circa 2 meter. De nieuwbouw komt iets verder van de cafetaria te liggen, namelijk op zo'n 5 meter. Daarmee wordt echter nog niet voldaan aan de richtafstand uit de VNG-Brochure van 10 meter. Dat betekent dat conform de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering nader geluidsonderzoek dient te worden gedaan naar de daadwerkelijke geluidsbelasting vanuit de cafetaria op de nieuwbouw. Hieronder in paragraaf over 'Geluid' wordt nader ingegaan op de uitkomsten van dit onderzoek.

Vanwege de aanwezigheid van cafetaria Halosta zal hierna (in paragraaf 6.7) nader worden ingegaan op de geursituatie ter hoogte van de projectlocatie.

Conclusie

Voor de projectlocatie is uit het oogpunt van milieuzonering enkel de naastgelegen cafetaria van belang. In paragraaf 6.6.2 wordt daar in het kader van het onderwerp 'geluid' nader op ingegaan. In paragraaf 6.7 wordt de geursituatie nader besproken.

6.4 Bodem

6.4.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn

gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

6.4.2 Onderzoek E.P. van Ooijenstraat 9 - 15

Het plangebied is vanuit bodemkundig perspectief in twee delen te verdelen, te weten:

- Woningen met tuin, E.P van Ooijenstraat 9-15;
- Voormalige olie- en benzinehandel E.P van Ooijenstraat 17-19.

Huidige woningen E.P van Ooijenstraat 9-15

Op dit gedeelte van de planlocatie is een verkennend bodemonderzoek verricht (Verkenkend onderzoek inclusief asbest, NEN 5740 en NEN 5707, P09-0522-042, BOOT, d.d. 26/8/2013, zie bijlage I). Uit de resultaten blijkt in de bovengrond barium licht verhoogd voorkomt en in de ondergrond nikkel. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties geconstateerd. Uit deze gegevens blijkt dat de bodemkwaliteit voor deze parameters op dit terreindeel geen belemmeringen oplevert voor de functie wonen met tuin.

Aan zuidoostzijde van dit plangebied bevindt zich een geringe restverontreiniging met minerale olie. Eén en ander wordt hieronder nader toegelicht.

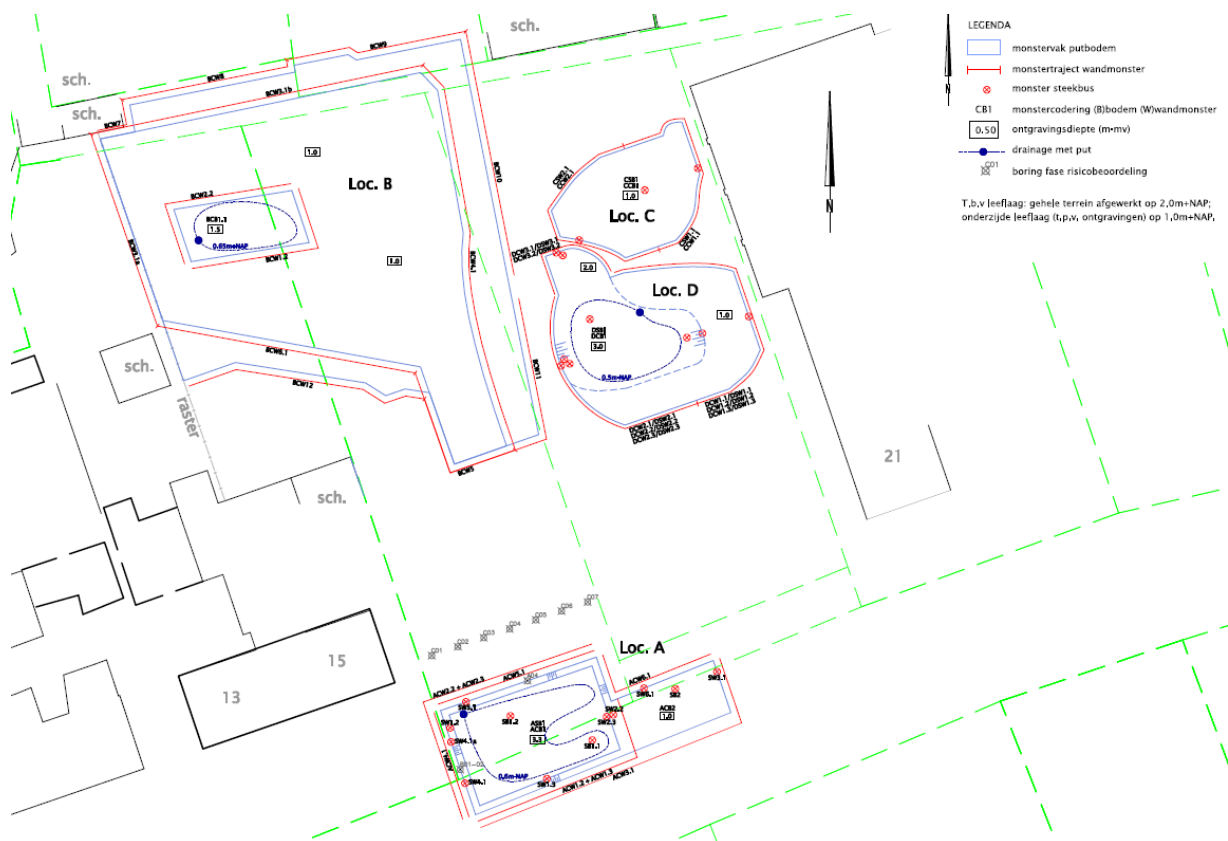
Binnen de planlocatie is een verkennend onderzoek naar asbest verricht (Verkenkend onderzoek asbest, NEN 5707, P09-0522-119, BOOT, d.d. 15/10/2015, bijlage II) en een nader asbestonderzoek (Verkenkend en nader onderzoek asbest, NEN 5707, P09-0522-133, BOOT, d.d. 2/3/2016, bijlage III). Daaruit blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest (inzake Wbb) in de achtertuinen. Om dit terreindeel geschikt te maken voor de toekomstige functie als wonen met tuin wordt een bodemsanering uitgevoerd. Hiervoor is een BUS-melding ingediend die inmiddels van kracht is (per 15 maart 2016). Na sanering wordt een evaluatie ingediend bij het bevoegd gezag Wbb om in te stemmen met de uitgevoerde bodemsanering.

Na sanering is de bodemkwaliteit geschikt voor de functie wonen met tuin.

Voormalige olie- en benzinehandel E.P van Ooijenstraat 17-19

Uit uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat op dit deel van het plangebied een geval van ernstige bodemverontreiniging (inzake Wbb) aanwezig was. Het betrof een bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten in de grond en het grondwater, en tevens een kleine vlek met zink in de grond op het achterterrein.

De bodem is gesaneerd (uitvoering september 2014 en monitoring tot medio 2015) om de planlocatie geschikt te maken voor de nieuwe functie, te weten wonen met tuin. Daartoe zijn de verontreinigingen ontgraven en is verontreinigd grondwater onttrokken. Vervolgens is ter plaatse een leeflaag aangebracht van 1 meter dikte met daaronder nog licht verhoogde concentraties minerale olie. De bodemkwaliteit van de leeflaag voldoet aan de bodemkwaliteit 'maximale waarden' voor wonen en is daarmee in overeenstemming met de beoogde functie. In het grondwater zijn na sanering geen concentraties minerale olie of vluchtige aromaten aangetroffen groter dan de interventiewaarde. In onderstaande tekening zijn de locaties van de ontgravingen aangeven.



Locaties ontgravingen E.P. van Ooijenstraat

Onder deze leeflaag is lokaal nog sprake van een restverontreiniging groter dan de interventie-waarde met minerale olie en benzeen. Hiervoor is een risicobeoordeling uitgevoerd en daaruit blijkt dat er bij de toekomstige functie geen milieuhygiënische risico's aanwezig zijn. Het terrein is daarmee geschikt voor de beoogde functie. De restverontreiniging is hieronder aangeven.



Ligging restverontreiniging

Voor de terreindelen die gesaneerd zijn gelden gebruiksbeperkingen voor eigenaar, erfpachter en/of gebruiker, te weten:

- Op de locatie is beplanting toegestaan met een maximale worteldiepte gelijk aan de dikte van de leeflaag (1,0 meter). Beplanting met een worteldiepte dieper dan de leeflaag is niet toegestaan.
- Graven tot een diepte van 1,0 meter is toegestaan. Dieper graven is niet toegestaan zonder instemming van het bevoegd gezag (in dezen de provincie Gelderland), vanwege de kans op vermenging met de daaronder gelegen grond.
- Op of nabij de bodemverontreiniging mag niet zonder meer grondwater onttrokken worden als dit meldingsplichtig is op basis van artikel 28, lid 3 van de Wbb. Dit kan namelijk ongewenste verspreiding van de verontreinigingen tot gevolg hebben. In die situatie dienen maatregelen getroffen te worden om verspreiding te beperken.
- Ingeval van het gebruik 'Wonen met tuin' wijzigt naar een gevoeliger gebruik (te weten natuur, of landbouw, moestuin en/of volkstuin) dient dit te worden gemeld aan het bevoegd gezag Wbb. Indien het gebruik ter plaatse van de openbare weg wijzigt van 'Industrie bebouwing en/of infrastructuur met bijbehorend groen' naar een gevoeliger gebruik (te weten Wonen met tuin, of recreatie en ander openbaar groen) dan dient te ook te worden gemeld aan bevoegd gezag Wbb.

De sanering is uitgevoerd volgens een eerdere goedgekeurd saneringsplan (Besluit instemming, zaaknrs 2013-017558 en 2013-017406, d.d. 7/3/2014 en wijzigingen 2013-017558 en 2013-017406, d.d. 17/11/2014). Het evaluatierapport van de bodemsanering is ingediend bij de provincie Gelderland waarmee op 21 april 2016 is ingestemd (zie bijlage IV).

Op de overige onverdachte terreindelen is in de bovengrond een licht verhoogde concentratie minerale olie aangetroffen en een in de ondergrond een licht verhoogde concentratie nikkel. In de bodem is geen asbest aangetoond, wel is er lokaal een beperkte hoeveelheid asbesthoudend materiaal aangetroffen met het advies dit te verwijderen (Verkenndend onderzoek inclusief asbest, NEN 5740 en NEN 5707, P09-0522-042, BOOT,

d.d. 26/8/2013, zie bijlage I). Deze stukjes bevonden zich ter plaatse van de gesaneerde terreindelen en zijn derhalve verwijderd.

Conclusie

De huidige vastgestelde bodemkwaliteit voldoet voor de functie wonen met tuin. Er zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor realisatie van de woningbouw binnen het onderzoeksgebied.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

6.5.2 Toetsing plan

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is voor het plangebied niet relevant en vormt dus geen belemmering voor het plan.

6.6 Geluid

Wat betreft het onderwerp geluid is het voor dit plan van belang in te gaan op verkeerslawaaï en op geluid afkomstig van cafetaria Halosta, aan de E.P. van Ooijenstraat 7 te Aalst (zie eveneens paragraaf 6.3 van deze toelichting). Vanwege beide geluidsbronnen heeft Van

Kooten Akoestisch Advies hier onderzoek naar gedaan (Akoestisch Advies, Bouwplan E.P. van Ooijenstraat 9 – 19 te Aalst, 26 januari 2016, zie bijlage V).

6.6.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere verkeersweg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De E.P. van Ooijenstraat is echter een 30 km/uur-weg. Weliswaar ligt het bouwplan dan niet binnen een zogenaamde Wgh-zone en hoeft er aan deze wet niet getoetst te worden, echter vanuit het oogpunt van 'goede ruimtelijke ordening' dient wel onderzocht te worden of ter plaatse van de nieuwbouw sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. Onderzoek is om die reden toch noodzakelijk. Van Kooten Akoestisch advies komt in bovengenoemde advies tot de volgende conclusies.

De geluidsbelasting vanwege de E.P. van Ooijenstraat bedraagt ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woningen maximaal 54 dB na toepassing van de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevel is dus hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals die voor geluidsgezoneerde wegen geldt. Maatregelen om deze geluidbelasting te reduceren zijn niet haalbaar. Met het aanleggen van een stiller wegdek als asfalt of stille klinkers zou de geluidsbelasting met 2 dB tot 3 dB kunnen worden gereduceerd. Stille klinkers zijn vanwege de lage rijsnelheid minder effectief en zouden naar verwachting periodiek moeten worden gereinigd om enig geluidsreducerend effect te behouden. De aanleg van asfalt is minder wenselijk, omdat het verkeersremmende effect van klinkers daarmee te niet zou worden gedaan. Daarnaast stuit het vervangen van de bestaande wegdekverharding ook op financiële bezwaren. Het oprichten van een geluidsscherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk.

Om toch een acceptabel binnenniveau te kunnen garanderen, is besloten om in de planregels een extra voorschrift op te nemen. Immers ook volgens het Bouwbesluit kunnen extra geluidwerende maatregelen niet verplicht worden gesteld in situaties als onderhavige, waarin geen hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder is of wordt vastgesteld. Om die reden is er ruimte om in de planregels van een bestemmingsplan aanvullende eisen te stellen. In de planregels wordt daarom verplicht gesteld dat, wat betreft geluid, in de woningen een binnenwaarde dient te worden gehaald van minimaal 33 dB.

Overigens, in vergelijking met het normenstelsel voor gezoneerde wegen blijft de geluidbelasting wel ruim onder de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB voor nieuwe woningen in stedelijk gebied.

Gelet op het voorgaande luidt de conclusie dat er voor de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

6.6.2 Industrielawaai

Zoals in paragraaf 6.3 van deze toelichting reeds aangegeven, is cafetaria Halosta gelegen op zo'n 5 meter van de zijgevel van het nieuwe woongebouw. Die afstand is weliswaar iets groter dan de afstand van de te slopen woningen tot het perceel van cafetaria Halosta. Er wordt echter nog niet voldaan aan de richtafstanden uit de VNG Brochure 'Bedrijven en zonering'. Geluidsonderzoek is om die reden toch noodzakelijk. Van Kooten Akoestisch advies komt in bovengenoemde advies tot de volgende conclusies.

De geluidsbelasting $L_{A,LT}$ (etmaalwaarde) bedraagt 43 dB(A), waarbij de waarde van 38 dB(A) in de avondperiode maatgevend is. Hierbij wordt benadrukt dat dit een worstcase resultaat is, waarbij is uitgegaan van een hoge gemiddelde bezetting van het terras. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege het stemgeluid wordt voldaan aan de richtwaarde conform de Handreiking bedrijven en milieuzonering van 45 dB(A).

Van daadwerkelijke cumulatie met het muziekgeluid is geen sprake. Het feitelijk meetbaar en handhaafbaar muziekgeluidniveau in de avond mag immers niet meer dan 35 dB(A) bedragen. Daarnaast wordt het muziekgeluid geproduceerd nabij de noordwestzijde van de nieuwbouw, terwijl het stemgeluid aan de zuidwestzijde optreedt. Er is dus niet of slechts in zeer geringe mate sprake van een gelijktijdig (en hoorbaar) optreden van beide bronnen.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de *piekniveaus* L_{Amax} van pratende mensen op het terras tot circa 55 dB(A) zijn te verwachten. Volgens de Handreiking zijn piekniveau's tot 65 dB(A) toelaatbaar in een rustige woonomgeving. Nu op de nacht een straffactor van 10 dB(A) van toepassing is, voldoet het piekniveau juist aan de streefwaarde.

Geluid vanwege een verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) is in onderhavige situatie nauwelijks relevant. Het verkeer dat in verband is te brengen met de inrichting zal grotendeels bestaan uit personenauto's en een enkele bestelauto of kleine vrachtwagen ten behoeve van bevoorrading. Dit verkeer is ter hoogte van woningen volledig opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Conclusie

De berekende geluidsniveaus vanwege wegverkeerslawaaï en Industrielawaai moeten als acceptabel worden beoordeeld in een rustige woonwijk. Het aspect 'geluid' vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

6.7 Geur

In de directe omgeving is een rundveehouderij met onder andere zoogkoeien en vleeskalveren aan de Eendenkade 2 te Aalst gevestigd. Voor zover wij kunnen nagaan is er geen veehouderij gevestigd aan de Eendenkade 1. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van ten minste circa 450 meter van de projectlocatie. Tussen de projectlocatie en de veehouderij zijn vele woningen (geurgevoelige objecten) gelegen. De dichtstbijzijnde woning vanaf de Eendenkade 2 is de woning aan de Hambloksestraat 74 te Aalst. De afstand van de veehouderij tot aan de woning is ca. 194 meter. Deze woning is het meest belemmerend

voor de veehouderij. De planlocatie werkt derhalve niet als (extra) belemmerend voor de veehouderijen. Een berekening naar de geurbelasting wordt niet noodzakelijk geacht.

Tevens is voor het beoordelen van de op de projectlocatie heersende geursituatie de aanwezigheid van cafetaria Halosta van belang. In de huidige situatie staan de woningen op een afstand van ongeveer 2 meter van Halosta, in de nieuwe situatie komen de woningen op ruim 5 meter afstand. Dat is weliswaar een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, echter het feit dat het nieuwe woongebouw hoger is dan de huidige bebouwing stelt wel eisen aan de hoogte van de afvoerpijp van Halosta.

Volgens artikel 3:103 van de Activiteitenregeling (gebaseerd op het Activiteitenbesluit) moeten bakluchten *‘naar de buitenlucht worden geëmitteerd:*

- a. ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of*
- b. geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.’*

Bekend is dat Cafetaria Halosta bij de frituurinstallatie geen geurvangend filter heeft. De afvoerpijp moet daarom 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen worden gemaakt. Het nieuw te bouwen appartementengebouw komt binnen die straal van 25 meter en krijgt een hoogte van 10 meter. Voor zover noodzakelijk is, zal de afvoerpijp worden verhoogd naar 12 meter om aan de milieuregels te kunnen voldoen.

Conclusie

Met in achtneming van het voorgaande vormt de geursituatie ter plaatse geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woningen.

6.8 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;*
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;*
- c. het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;*
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).*

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan voegt slechts 22 woningen toe. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

6.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de geldende natuurwetgeving. Dat betreft met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Op de projectlocatie is de Natuurbeschermingswet 1988 niet van toepassing, omdat het niet ligt binnen of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De geplande ontwikkelingen hebben dus geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden.

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door Ecoresult (Quickscan Flora en Fauna d.d. 18 november 2015, zie bijlage VI). In deze quick-scan wordt het volgende geconcludeerd:

- Op voorhand is uit te sluiten dat de verwachte storende factoren die voortkomen uit de voorgenomen activiteiten, afgezet tegen de ligging en doelstelling van beschermde natuurgebieden, leiden tot (significant) negatieve effecten op Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Natura2000. Een uitgebreide beschrijving en beoordeling zijn daarom niet opgenomen in bovengenoemde quickscan. Aanvullend onderzoek is op dit punt niet noodzakelijk;
- In de bebouwing en in bomen zijn potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. Vleermuizen die kunnen worden aangetroffen zijn de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de laatvlieger, de baardvleermuis en de kleine dwergvleermuis. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is het niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventuele toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli en 15 augustus tot 1 oktober;

- Er is potentieel geschikte habitat aangetroffen voor grondgebonden zoogdieren van tabel I uit de Flora- en faunawet. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen. Soorten uit tabel I van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft wel van kracht;
- Er is potentieel geschikte habitat aangetroffen voor amfibieën van tabel I uit de Flora- en faunawet. De activiteiten kunnen schadelijk effecten hebben (verstoring, vernietigingen op in gebruik zijnde verblijfplaatsen). Soorten uit tabel 1 van de Flora en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft wel van kracht;
- In het plangebied zijn potentiële voortplantingsplaatsen en is potentieel essentieel functioneel leefgebied aangetroffen voor huismus, een soort waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Door de sloop van de bebouwing, verwijdering van de begroeiing en de herinrichting van het plangebied kunnen schadelijke effecten optreden. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is het niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig in de periode 1 april tot en met 15 juni;
- In het plangebied zijn geschikte locaties aanwezig voor voortplantingsplaatsen van gierzwaluw, een soort waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Door de sloop van de bebouwing en de herinrichting van het plangebied kunnen schadelijke effecten optreden. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is het niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig in de periode 1 juni tot en met 15 juli;
- Het plangebied is potentieel geschikt voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten (zogenaamde categorie 5-soorten). Het is echter mogelijk maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden;
- In het plangebied is broedhabitat aangetroffen voor algemene vogelsoorten waarvan de nesten alleen beschermd zijn zodra in gebruik. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van algemene vogels. Het is mogelijk maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden;
- Potentieel geschikt habitat voor overige beschermde soortgroepen is afwezig of worden voor deze soorten op grond van de bekende verspreiding niet in het plangebied verwacht.

Conclusie

Het onderzoek van Ecoresult blijkt dat het nodig is om nader onderzoek te doen naar de aanwezigheid van vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Dit dient te gebeuren in de periode 1 mei 2016 tot 1 oktober 2016. Het is niet uitgesloten dat naar aanleiding daarvan mitigerende maatregelen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de Flora- en faunawet. Ecoresult merkt in haar rapport van 18 november 2015 echter op dat er in dit stadium er nog geen reden is om te verwachten dat de Flora- en faunawet aan de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan in de weg staat.

7 JURIDISCHE PLANREGELING

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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

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

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Methodiek

7.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

7.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent slechts één bestemming, namelijk 'Wonen'. De bestemmingsregels kennen allen veelal een zelfde opbouw met de volgende leden:

lid 1: bestemmingsomschrijving

lid 2: bouwregels

lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)

lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)

lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)

lid 6: parkeernorm

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn binnen dit plan enkel gestapelde woningen mogelijk. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. Binnen het deel van het bouwvlak waar de maximale bouwhoogte 6,5 meter bedraagt, wordt het mogelijk om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels ten behoeve van het realiseren van twee grondgebonden woningen (in plaats van gestapelde woningen).

Voorts is in de bestemmingsomschrijving specifiek aangegeven wat binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan. In de bestemming zijn woningen met de bijbehorende voorzieningen, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. toegestaan als hoofdfuncties. Hiernaast zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen Wonen toegestaan.

Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in het hoofdgebouw (beroep aan huis), de woning, te allen tijde is toegestaan. Dit omdat in de praktijk blijkt dat het (gemeente)bestuur een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning niet snel zal weigeren. Als beroep aan huis kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten tot een maximale oppervlakte van 30 m².

Voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in de bijmassa is een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning vereist. Ten aanzien van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten geldt als voorwaarde dat de woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor de woonfunctie. Dit betekent dat maximaal 30 m² voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw in gebruik mogen zijn.

Voorts is er in het plan geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). Deze gebouwen worden in dit plan vervat onder de 'bijbehorende bouwwerken'. De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en binnen het achtererfgebied.

De gronden ter plaatse van het achtererfgebied, inclusief de gronden binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', mogen met niet meer dan 50% worden bebouwd tot een maximum van 250 m². Dat biedt voldoende ruimte om aldaar de beoogde vrijstaande bergingen te realiseren.

8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling van het perceel E.P. van Ooijenstraat naast nummer 7 te Aalst is een ontwikkeling van Woonstichting De Kernen. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gelet op de aard van het plan is in dit geval besloten om het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de inspraak ter visie te leggen.

Tijdens de inspraakperiode zijn drie reacties ingediend (waarvan één reactie ondertekend door 26 omwonenden/bewoners van Aalst). Voor de inhoud van deze reacties, de

beoordeling en beantwoording ervan zij verwezen naar het eindverslag inspraak / verslag overleg instanties. Deze is als bijlage VII bij deze toelichting is gevoegd.

8.2.2 Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Aalst, E.P. van Ooijenstraat naast 7' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen (van 15 oktober 2016 tot 25 november 2016). Tijdens deze periode zijn schriftelijke zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling en beantwoording ervan zij verwezen naar de procesnota welke als bijlage VIII bij deze toelichting is gevoegd. In de procesnota is ook aangegeven in hoeverre en op welke wijze het vastgestelde bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.2.3 Vooroverleg

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn reacties ingediend door het Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland, die leiden tot aanpassing van de toelichting van het plan. Voor een overzicht verwijzen wij naar het eindverslag inspraak / verslag overleg instanties. Deze is als bijlage VII bij deze toelichting is gevoegd.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I Verkennend onderzoek inclusief asbest, P09-0522-042, Ingenieursbureau BOOT, d.d. 26 augustus 2013*
- II Verkennend onderzoek asbest, P09-0522-119, Ingenieursbureau BOOT, d.d. 15 oktober 2015*
- III Verkennend en nader onderzoek asbest, P09-0522-133, Ingenieursbureau BOOT, d.d. 02 maart 2016*
- IV Instemming Evaluatieverslag Sanering Provincie, 21 april 2016*
- V Akoestisch Advies, Van Kooten Akoestisch Advies, Bouwplan E.P. van Ooijenstraat 9 – 19 te Aalst, 26 januari 2016*
- VI Quickscan Flora en Fauna, Ecoresult, d.d. 18 november 2015*
- VII Eindverslag inspraak / verslag overleg instanties*
- VIII Procesnota bestemmingsplan 'Aalst, E.P. van Ooijenstraat naast 7'*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl