

Bestemmingsplan 'Aalst, Maasdijk 140-140a'

Gemeente Zaltbommel

Toelichting

Plannaam: Aalst, Maasdijk 140-140a

Datum: 30 september 2021

Versie: Vastgesteld

Status: definitief

Imro-code: NL.IMRO.0297.AALBP20200001-VS01

Door Urban Jazz B.V. in opdracht van dhr. Vernooij

Separate bijlagen

Regels

Verbeelding



Inhoud

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING	4
1.1. Omschrijving aanleiding	4
1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	6
HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening	9
2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Beleidslijn Grote Rivieren).	10
2.2 Provinciaal beleid	10
2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	10
2.2.2 Omgevingsverordening	12
2.3 Regionaal beleid	13
2.3.1 Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma	13
2.4 Gemeentelijk beleid	14
2.4.1 Structuurvisie Buitengebied	14
2.4.2 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020	15
2.4.3 Landschapsplan Bommelerwaard	15
2.4.4 Overig gemeentelijk beleid	16
HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING	17
3.1 Bestaande situatie	17
HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID	20
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.1.1. Archeologie	20
4.1.2. Cultuurhistorie	21
4.2 Milieu	22
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering	22
4.2.2 Geluid verkeer	22
4.2.3 Bodem	22
4.2.4 Externe Veiligheid	22
4.2.5 Luchtkwaliteit	24
4.2.6 Besluit milieueffectrapportage	24
4.3 Natuur	25
4.4. Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	28
4.5 Water en riolering	29
4.5.1. Water	29

4.6 Leidingen	31
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET	32
5.1 Vormgeving	32
5.2 Bestemmingen.....	33
5.3 Verbeelding	33
5.4 Handhaving	33
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	35
6.1 Economisch	35
6.2 Maatschappelijk.....	35

HOOFDSTUK 1: AANLEIDING

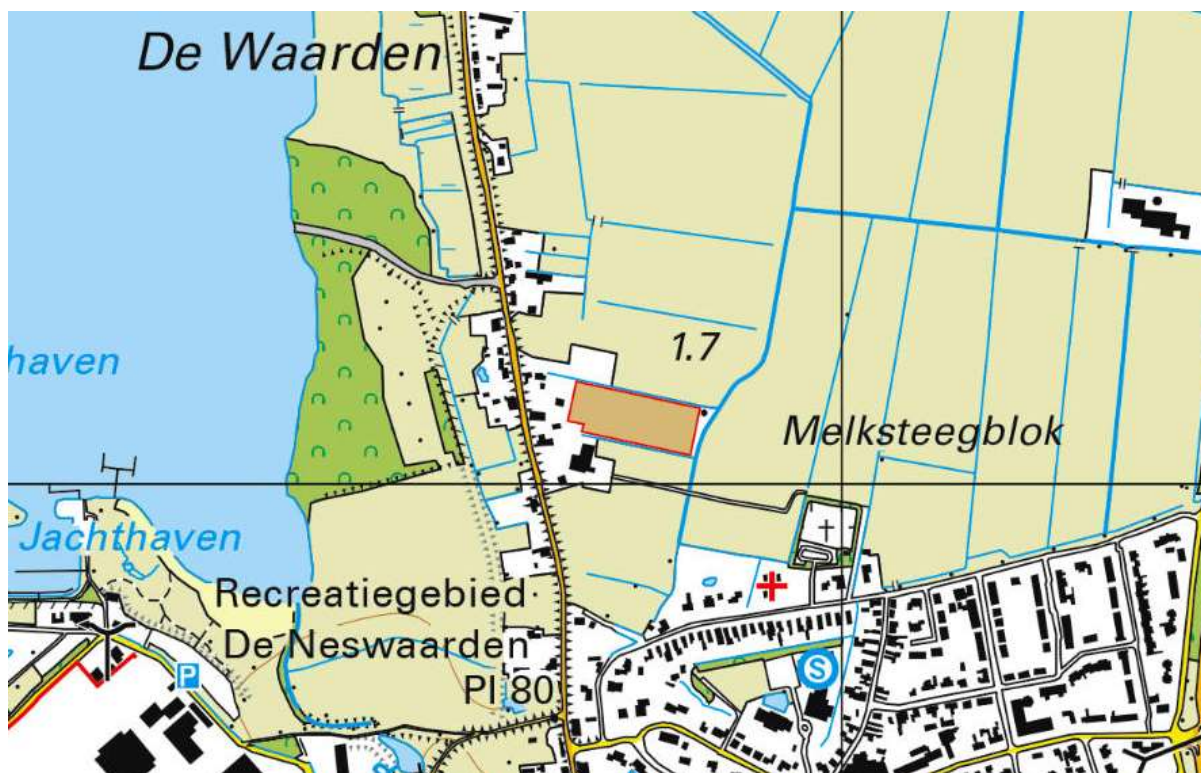
1.1. Omschrijving aanleiding

Aan de Maasdijk 140-140a in Aalst is een pand aanwezig waar rond 1950 een kadastrale en fysieke splitsing heeft plaatsgevonden. Er woonden toen twee gezinnen van één familie. Beide wooneenheden zijn erg klein, maar desondanks van een dubbele woonbestemming voorzien. De eigenaar van beide wooneenheden wil het pand verkopen en is al verhuisd. Kopers willen het pand graag als één woning kopen, ingegeven door voorwaarden vanuit een hypotheekverstrekker. De bestemming en het beoogde gebruik moeten stroken met elkaar. Vandaar het verzoek om principemedewerking om de bestemming zodanig te herzien dat er sprake is van één woning. Daarmee vervalt één wooneenheid. Het betreft een aanpassing van de planverbeelding.

Op 28 oktober 2020 heeft de gemeente Zaltbommel haar principemedewerking aan de planherziening toegezegd.

1.2. Omschrijving plangrens / ligging plangebied

De locatie ligt aan de Maasdijk 140-140a Aalst, in het buitengebied, ten noordwesten van de kern (figuur 1 en 2).

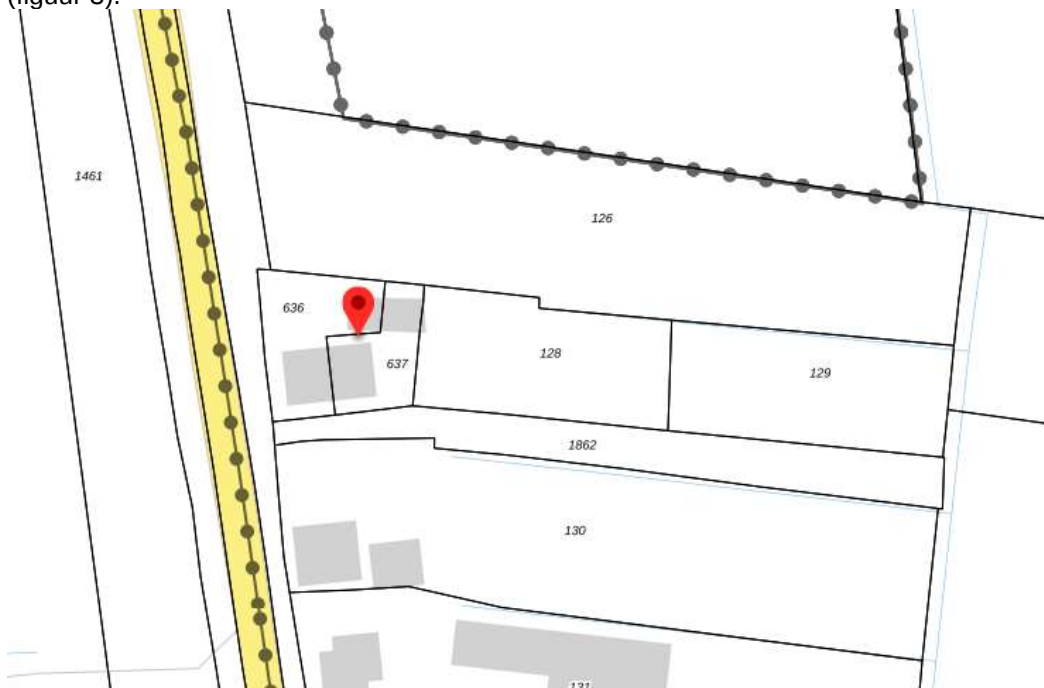


Figuur 1: Uitsnede topografische kaart (topo tijdreis 2019)



Figuur 2: Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Brakel nummers L128, L129, L636, L637 en L1862, groot 650m2, 670m2, 275m2, 195m2 en 600m2. Totale omvang 2390m2 (figuur 3).



Figuur 3: Kadastrale situatie

1.3. Geldend bestemmingsplan

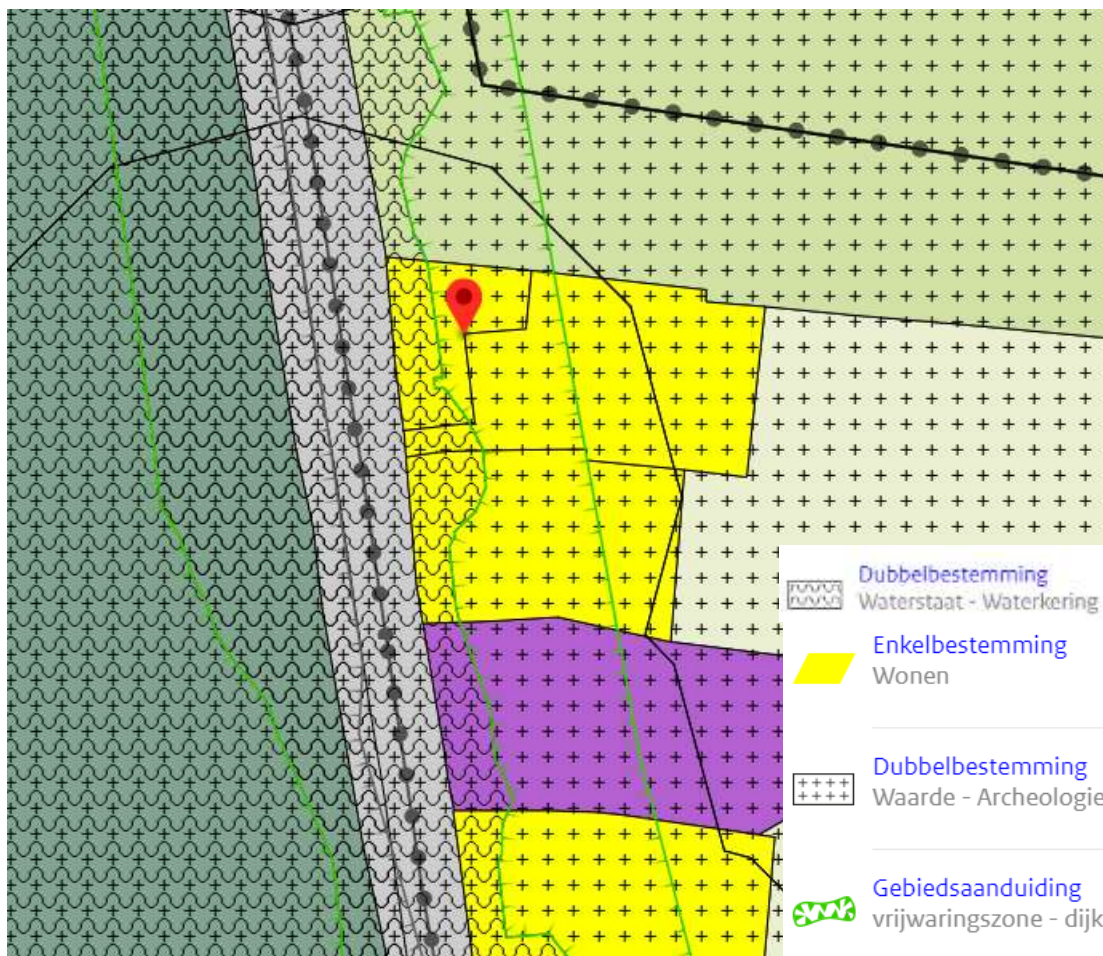
De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel” (figuur 4) vastgesteld op 17 september 2014. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming(en) “Wonen” en “Agrarisch”. Met tevens een dubbelbestemming vanwege archeologie en de waterkering. Er is een aanduiding opgenomen voor de vrijwaringszone-dijk.

Er zijn twee aaneengesloten bestemmingsvlakken Wonen. Dit betekent volgens art. 26.2.2 lid b van het bestemmingsplan dat binnen elk bestemmingsvlak één woning mag zijn. Hoewel dit formeel juridisch niet persé hoeft, maar veelal wel logisch is, valt de grens tussen beide bestemmingsvlakken samen met de kadastrale grens.

Ook volgens de BAG is er sprake van twee afzonderlijke juridische volwaardige woningen (2 onder 1 kapwoningen). Feitelijk en van oorsprong echter is het één pand en wordt dit pand nu in het geheel verkocht. Gelet op de beperkte omvang van dit éne pand, wil een koper het geheel als één woning verbouwen/betrekken en wil de hypotheekverstrekker dat er één totaal bestemmingsvlak Wonen komt.

Onderstaand (figuur 5) ook de plattegronden, waaruit blijkt dat de maatvoering van het pand, waarin nu nog sprake is van twee woningen, zelfs ook past binnen de maatvoering voor één woning; de twee woningen samen hebben slechts een totaal volume van circa 550m³. De twee huidige bestemmingsvlakken zijn samen circa 1150m² groot.

Het pand zal gemoderniseerd moeten worden; het is de koper bekend dat bij een eventuele uitbreiding de maximale maatvoering van 750m³ voor de woning geldt.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan



Figuur 5: Plattegrond

Op de locatie geldt ook het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren, vastgesteld op 14 juni 2018 en een ontwerpbestemmingsplan Verkamering woningen van 28 april 2020.

Het voorgenomen plan voor het plangebied om het pand als één woning in gebruik te nemen, is in strijd met dit bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan/wijzigingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2: BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 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.

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de 13 rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskader van de SVIR.

2.1.2 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 marktvraag 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.

De regels van het Bro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het feitelijke geen stedelijke ontwikkeling is; één wooneenheid vervalt. Het initiatief past binnen de regels van het Bro.

2.1.3 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. Rijkswaardwegen
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.

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. Het plangebied valt niet 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.

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat er feitelijk niets gebeurt; op papier vervalt één wooneenheid. Het initiatief past binnen de regels van het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 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 uitnutt en van 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.

Het recreatiegebied de Neswaarden ten westen van de planlocatie maakt onderdeel uit van het GNN (Gelders Natuur Netwerk). Aangrenzend aan de GNN bevinden zich een aantal Groene Ontwikkelingszones (GO). De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de natuurlijke waarden van de Neswaarden.

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, omdat er slechts sprake is van het vervallen van één wooneenheid. Het initiatief past binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie. Voor de locatie is in de visie enkel een passage over wind- en zonne-energie opgenomen, grenzend aan het Gelders natuurwerk.

2.2.2 Omgevingsverordening

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.

De locatie ligt in een landbouwgebied, met beperkingen voor glastuinbouw (figuur 6). De regels uit de Omgevingsverordening hebben geen betrekking op het initiatief, omdat er nu sprake is van het onttrekken van een wooneenheid. Het is feitelijk geen nieuwe ontwikkeling. Het initiatief past binnen de regels van de Omgevingsverordening.



Figuur 6: Uitsnede Omgevingsverordening

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda en Regionaal Woningbouwprogramma

Regionale Woonagenda

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. Het is feitelijk een regionaal actieprogramma. In de regionale woonagenda zijn de volgende thema's opgenomen:

1. Regionaal woningbouwprogramma
2. Bestaande woningvoorraad
3. Wonen en zorg
4. Doorstroming
5. Arbeidsmigranten
6. Verblijfsgerechtigden
7. Woonlasten en betaalbaarheid
8. Flexibele tijdelijke woonvormen

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.

Voor dit bestemmingsplan is het programma echter niet relevant; er wordt geen woning toegevoegd maar aan de voorraad onttrokken.

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. Op 30 mei 2016 hebben de provincie en de regio(gemeenten) afspraken gemaakt over de Kwantitatieve Opgave Wonen voor de periode 2015-2024. Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken op 12 juli 2016 vastgesteld.

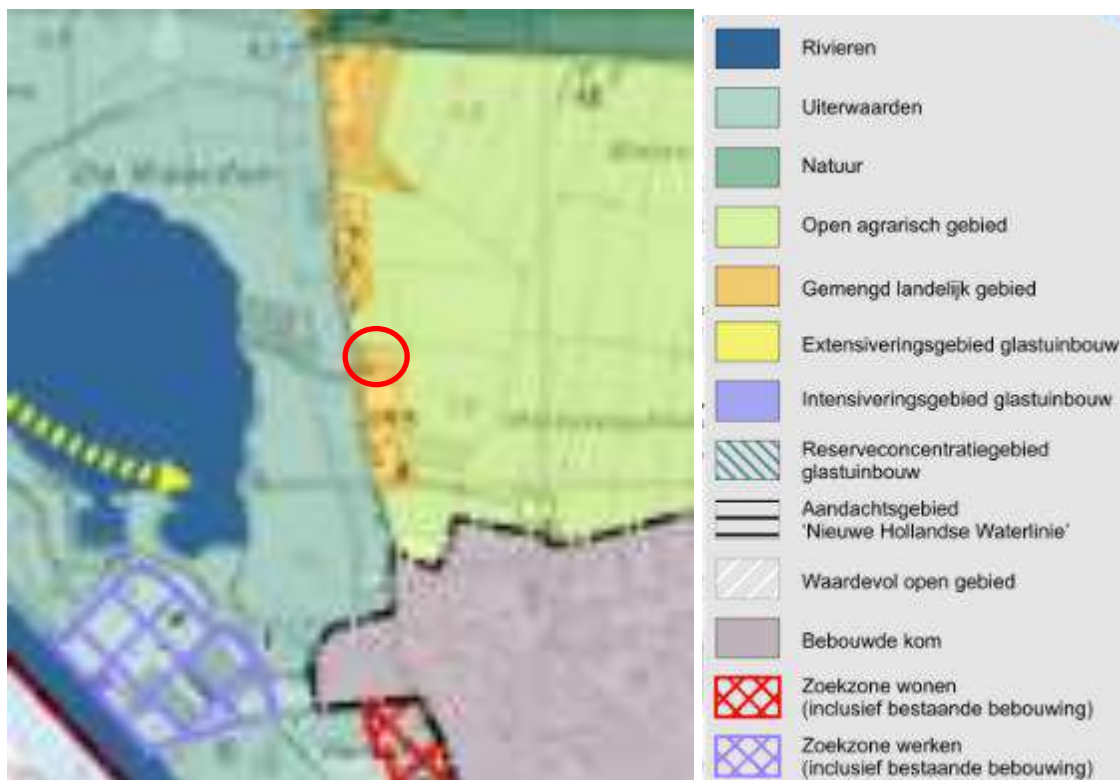
Voor dit bestemmingsplan is het programma niet relevant; er wordt geen woning toegevoegd maar aan de voorraad onttrokken.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Buitengebied

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

Het initiatief ligt in het plangebied van de structuurvisie (figuur 7). Er is sprake van een waardevol landschap, aan een relatief open agrarisch gebied. Het initiatief past binnen de beleidskaders van de structuurvisie, omdat er feitelijk enkel op papier sprake is van een ontwikkeling, namelijk het onttrekken van een wooneenheid.



Figuur 7: Uitsnede structuurvisie

2.4.2 Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020

De gemeente Zaltbommel heeft samen met de gemeente Maasdriel de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 opgesteld. De visie is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zetten de gemeenten hun ambities uiteen uit op het gebied van wonen. De beide gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- Passende woningvoorraad;
- Voldoende betaalbare woningen;
- Wonen, welzijn en zorg;
- Kwaliteit van de woonomgeving.

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

Nu er sprake is van het onttrekken van een wooneenheid aan de woningvoorraad, is de woonvisie minder relevant. Het initiatief is niet strijdig met de woonvisie.

2.4.3 Landschapsplan Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft in 2004 het Landschapsplan Bommelerwaard vastgesteld. Het doel van het landschapsplan is 'het vastleggen van een beleidskader voor het behouden en versterken van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden en voor een goede inpassing van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, alsmede het initiëren van nieuwe initiatieven en maatregelen gericht op het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van de Bommelerwaard. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Verder brengt het plan in beeld welke ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen (glastuinbouw, fruitteelt, landbouw, infrastructuur, water etcetera) en tot welke knelpunten en kansen deze ontwikkelingen voor het landschap leiden. Op het schaalniveau van de Bommelerwaard is het algemeen streven om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te versterken, nieuwe functies in te passen in het landschap en nieuwe landschappelijke structuren te ontwikkelen. Vanuit de landschappelijke hoofdstructuur formuleert het Landschapsplan specifieke beleidsuitgangspunten voor de rivieren en uiterwaarden, de oeverwallen en de komgebieden met als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap te beschrijven.

Het plangebied (figuur 8) ligt in het deelgebied De kom rond de Capreton nabij de Afgedamde Maas uiterwaarden. Dit deelgebied bestaat uit een groot aaneengesloten komgebied en een groot deel van de Waaloeverwal van Zuilichem tot Zaltbommel (gemeente Zaltbommel). Aan de zuidoostkant vormt de oeverwal van Bruchem-Kerkwijk de begrenzing van het deelgebied. Het komgebied rond het Capreton is het laagste en daardoor het natste deel van de Bommelerwaard. Door de aanwezigheid van een groot aantal populierenbossen, grienden en een eendenkooi rond de Capreton heeft het komgebied een halfopen karakter. De Capreton vormt de ruimtelijke ruggengraat van het komgebied. De Drielsche Wetering (een oude rivierloop) ligt temidden van een smalle oeverwal en is herkenbaar in het landschap als een lijn met opgaande begroeiing. Op het westelijke uiteinde van deze lijn ligt Aalst met een klein kassengebied. Ten zuiden van de Drielsche Wetering ligt een klein open komgebied. In het noorden liggen op de oeverwal van de Waal de dorpen Zuilichem, Nieuwaal en Gameren. Bij deze dorpen liggen grotere kassencomplexen. Deze dorpen en ook het dorp Aalst aan de Maas zijn nog zeer karakteristiek.

Landschappelijke waarden zijn:

- ruimtelijke relatie tussen het open komgebied en de rivier tussen Zuilichem en Nieuwaal, door de aanwezigheid van een open gebied op de oeverwal;
- de dorpskern van Gameren, deels aangemerkt als beschermd dorpsgezicht;
- openheid komgebied de Middelweiden / de Bommelse Weiden is waardevol als open buffer tussen Zaltbommel en (de stroomrug van) Bruchem-Kerkwijk;

- openheid komgebied Molenveld en scherpe ruimtelijke overgang naar de oeverwal van Bruchem-Kerkwijk;
- waardevolle restanten van het watersysteem zoals kades, weteringen (Capreton en Drielsche Wetering) en een Zijving (de Zeedijk), tevens zeer belangrijk als landschappelijke structuurdragers;
- de Drielsche Wetering, de grienden, de restanten van hakhoutbosjes en de eendenkooien rond de Capreton zijn onderdeel van een ecologische verbindingszone (EHS);
- rond de Capreton ligt een aantal pleistocene rivierduinen (donken);
- de boezem van de Driedorpse Molen bij de Rietschoof in Aalst is een cultuurhistorisch interessant element uit de waterhuishouding in het gebied.



Figuur 8: Landschapsplan

Het initiatief past binnen de doelstellingen uit het landschapsplan, nu er feitelijk geen wijzigingen plaatsvinden. Het is een puur juridische wijziging van de planverbeelding, waarbij een wooneenheid aan de voorraad wordt onttrokken. Het landschapsplan wordt niet aangetast.

2.4.4 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: Haalbaarheid.

HOOFDSTUK 3: RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 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). De Maasdijk bestaat ter hoogte van de planlocatie uit een smalle lokale weg zonder wegmarkering en zonder gescheiden fiets- of wandelpad. Ter hoogte van de planlocatie geldt een maximumsnelheid van 60km/uur. De Maasdijk sluit dus via de kern Aalst, de Maas-Waalweg en de N322 (van Heemstraweg) aan op de lokale en regionale wegstructuur.

Karakteristiek gebied

Het initiatief ligt in het buitengebied van de kern Aalst, grenzend aan de uiterwaarden en gebied De Neswaarden van de Afgedamde Maas. Qua landschap getypeerd als oeverwal, met oude bebouwingslinten, in een relatief open komgebied. Het perceel is omringd door gras-/weideland, door de provincie gekenmerkt als waardevol landschap en als ganzengebied. De Neswaarden hebben een bijzondere ecologische waarde. De oorspronkelijke agrarische functie van de gronden langs de Maasdijk heeft in de loop der jaren grotendeels plaatsgemaakt voor een woonfunctie.

De komgebieden zijn gebieden die zeer belangrijk zijn voor de grondgebonden landbouw. Door de natte omstandigheden worden de kommen van oudsher gebruikt als grasland voor de (melk)veehouderij. Door de lage ligging, natte omstandigheden en het agrarische gebruik kenmerken de kommen zich door hun weidsheid en strokenverkaveling. Het is een open landschap, waarin de erven als groene herkenningspunten liggen. De erven zijn rijk aan erfbeplanting waardoor deze een gevoel van beslotenheid geven. De openheid van de komgebieden staat onder druk. Met name door diverse vormen van agrarische ontwikkelingen dreigt verrommeling en verdichting van het open landschap. Hierdoor neemt de weidsheid van het landschap af.

De ontwikkeling betreft een juridische samenvoeging van twee wooneenheden tot één bestaande woning. Bouw- en gebruiksmogelijkheden wijzigen niet. Daarom beperken we ons tot de hoofdlijnen en zijn bouw- en welstandsbepalingen niet relevant. Dit geldt ook voor de onderwerpen als stedenbouw en landschap.

Onderstaand (figuur 9) uitsneden van de omgeving van het plangebied door de jaren heen en foto's van de planlocatie (figuur 10).

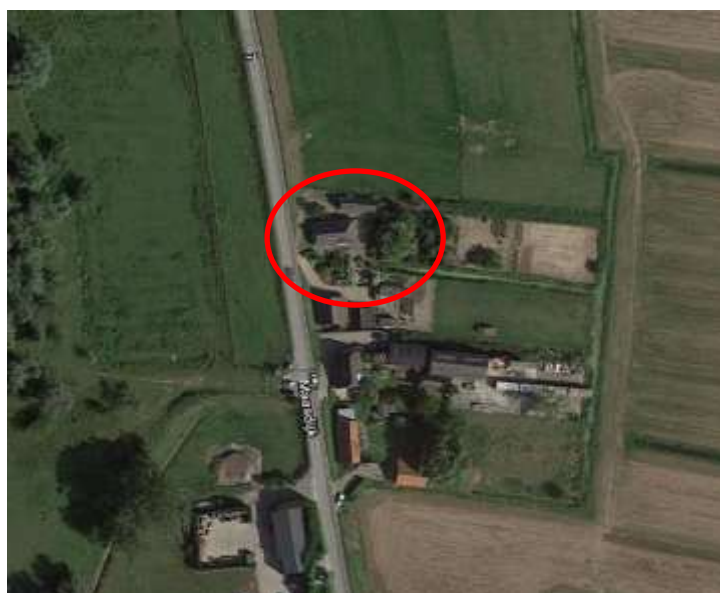


1900



1950

Figuur 9: Uitsnedes historische kaart (topo tijdreis)





Figuur 10: Planlocatie

3.2 Plan (eindsituatie)

Het plan voorziet in de samenvoeging van twee aaneengebouwde woningen/wooneenheden tot één woning, zoals de situatie vroeger ook is ontstaan. Feitelijk behoeft enkel de planverbeelding te worden aangepast door het weghalen van een scheidslijn tussen nrs 140 en 140a. De uiterlijke verschijningsvorm is zelfs één woning.

HOOFDSTUK 4: HAALBAARHEID

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

De gemeente Zaltbommel heeft op 7 juli 2011 eigen archeologiebeleid met een archeologische inventarisatie en bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen. Dit 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 dit bestemmingsplan. Hieronder is in figuur 11 een uitsnede van de beleidskaart archeologie van het plangebied opgenomen.



Figuur 11: Beleidskaart archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zaltbommel valt het plangebied binnen de categorie 'Waarde-archeologie 1 en 3'. De hoogste interventiewaarde, dat wil zeggen 'Waarde-archeologie 1', is leidend. Conform het gemeentelijk beleid moet in deze gebieden voor bodemversturende werkzaamheden groter dan 30 m² én dieper dan 30 cm -mv een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Uit de toets aan de beleidszones blijkt dat archeologisch onderzoek slechts nodig is als er werkzaamheden worden verricht, met als doel te bepalen of de voorgenomen activiteiten

archeologische resten in de ondergrond mogelijk aantasten. Er zijn echter geen werkzaamheden voorzien. Onderzoek is niet nodig. De dubbelbestemming wordt overgenomen.

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

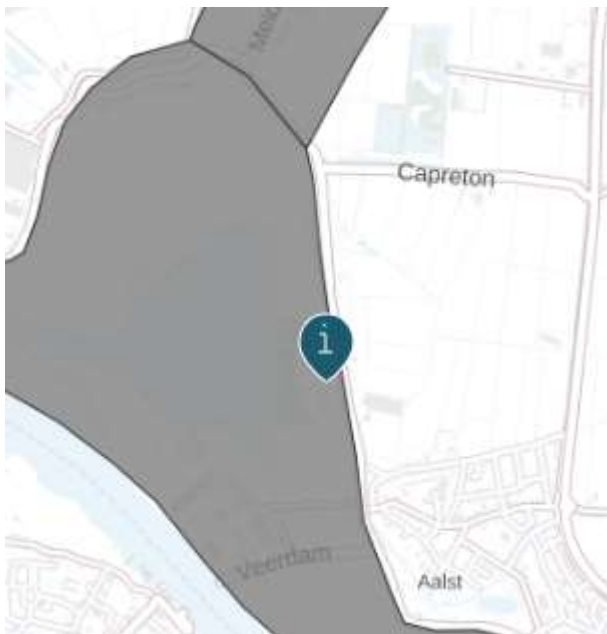
4.1.2. Cultuurhistorie

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).

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig. Op een kilometer afstand ligt Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze linie moest het westen van Nederland verdedigen tegen indringers uit het oosten en zuiden. Door middel van inundatie van velden ten oosten van de linie en forten of batterijen op de niet te inunderen plaatsen (accessen), ontstond een aaneengesloten verdedigingslinie.

In par.2.4.3 is al besproken de ligging nabij het gebied Capreton. In figuur 12 is een kaart met de aardkundige waarden opgenomen.



Figuur 12: Aardkundige waarden: Konijnenwaard en De Nes

Hoofdstuk 3.2 beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten waarin onder meer staat hoe de cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie worden meegenomen in het plan. Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het initiatief die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Milieu

4.2.1 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.

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke functies aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling. Recent is een nabijgelegen agrarisch bouwvlak gewijzigd naar een woonbestemming. Bovendien verandert er aan de functie van Maasdijk 140-140a niets. Het is en blijft wonen.

4.2.2 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 hoofdingeling van geluidgevoelige gebouwen:

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

Het plangebied ligt wel in de geluidzone van een weg of spoorweg. Echter er is geen sprake van een nieuwe geluidgevoelige functie. Onderzoek is niet nodig. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.2.3 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan 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 bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie Wonen. Onderzoek is nu niet nodig. Het gaat niet om een nieuwe functie, er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planvorming

4.2.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

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 Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Verder is in de Beleidsvisie externe veiligheid van gemeente Zaltbommel als ambitie opgenomen dat Bevi-activiteiten en daarmee vergelijkbare risicovolle activiteiten op de meeste bedrijventerreinen niet worden toegestaan.

Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Volgens de Nationale Risicokaart (figuur 13) en de Atlas Leefomgeving van de Provincie Gelderland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes, Besluit externe veiligheid buisleidingen of de Regeling Basisnet.



Figuur 13: Risicokaart

Op 600 meter ligt een propaanleiding, de N322 ligt op 1,5 km en de Waal op 2,6 km. Deze leiding en transportroutes voor gevaarlijke stoffen liggen allen op voldoende afstand om geen belemmering te

vormen. Temeer nu de functie Wonen niet wijzigt. Er zijn evenmin risicovolle bedrijven in de omgeving gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. Onderzoek is niet nodig.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het 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 5 (artikel 5,16) van de Wet milieubeheer (Wm).

Een bestemmingsplan mag ingevolge deze regelgeving vastgesteld worden indien er sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende 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 nadere 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 betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

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 betekende 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 betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het initiatief betreft het samenvoegen van twee woonbestemming tot één. Dit betekent dat de ontwikkeling ruim onder de NIBM-grenzen valt. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

4.2.6 Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de

zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. dient te worden geschonken. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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.

Analyse Plan

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan, dient te worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het plan (de samenvoeging van twee wooneenheden tot één) is niet opgenomen in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. en leidt niet tot een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan noch tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er is geen m.e.r.-aankmeldnotitie vereist.

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling behoeft 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.

4.3 Natuur

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet.

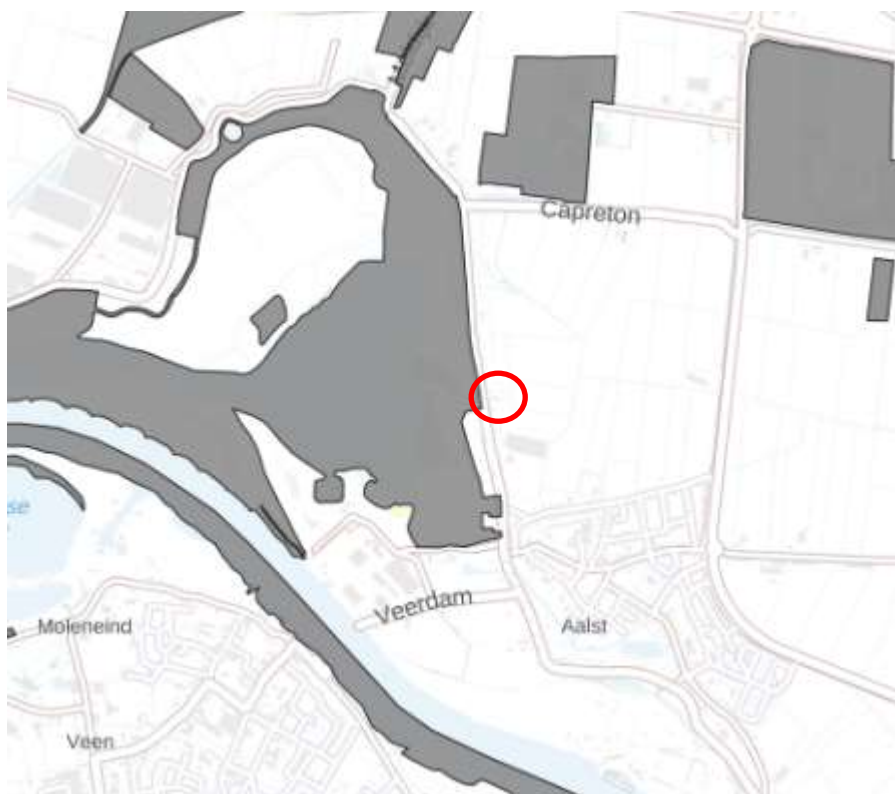
De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde diersoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Figuur 14 geeft de ligging weer ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Op 4,5 km ligt HR-gebied Loevestein Pompveld & Kornsche Boezem, op ruim voldoende afstand.

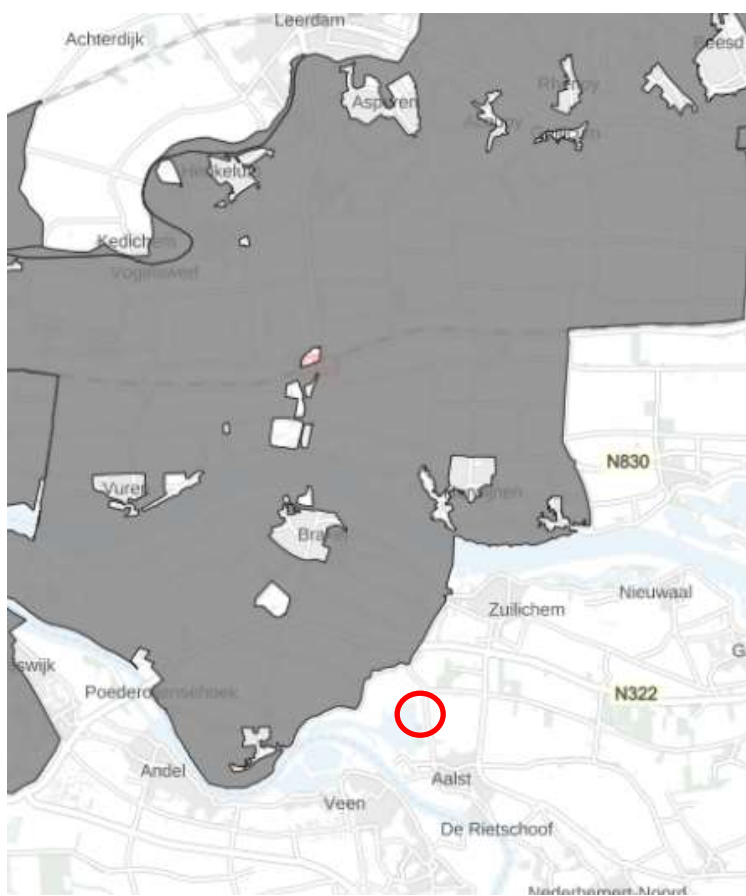
In het kader van onderhavige planontwikkeling zijn mogelijke strijdigheden met de natuurwetgeving opgespoord. Het doel is het opsporen van strijdigheden met de Flora- en faunawet, NNN (Natuurnetwerk Nederland/EHS figuur 15)) en/of de Natuurbeschermingswet 1998 en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing en/of vergunning noodzakelijk is. In figuur 16 is het nationaal landschap weergegeven.



Figuur 14: Natura 2000-gebieden



Figuur 15: Ligging EHS



Figuur 16: Nationaal Landschap: Nieuwe Hollandse Waterlinie

De gebruiks- en bouw mogelijkheden nemen met het plan niet toe. Er wordt niet gesloopt, er worden geen activiteiten uitgeoefend. Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.4. 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.

Uit de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 (figuur 17) dat het plangebied niet verdacht is voor wat betreft aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Zie hiervoor onder de uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard.



Figuur 17: Uitsnede CE-Bodembelastingskaart Bommelerwaard

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. Het plan kan zonder extra maatregelen met betrekking tot explosieven worden uitgevoerd. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.

4.5 Water en riolering

4.5.1. Water

Algemeen

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 het bestemmingsplan 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. Het resultaat is een wateradvies of uitgangspuntennotitie met een beschrijving welke aspecten relevant zijn voor het plan en waarom. Wanneer uit de toets het advies 'geen belang' volgt, hoeft het plan niet meer aan het waterschap voorgelegd te worden. Blijkt uit de toets dat bepaalde waterbelangen relevant zijn voor het plan, dan is een vervolgproces met het waterschap aan de orde.

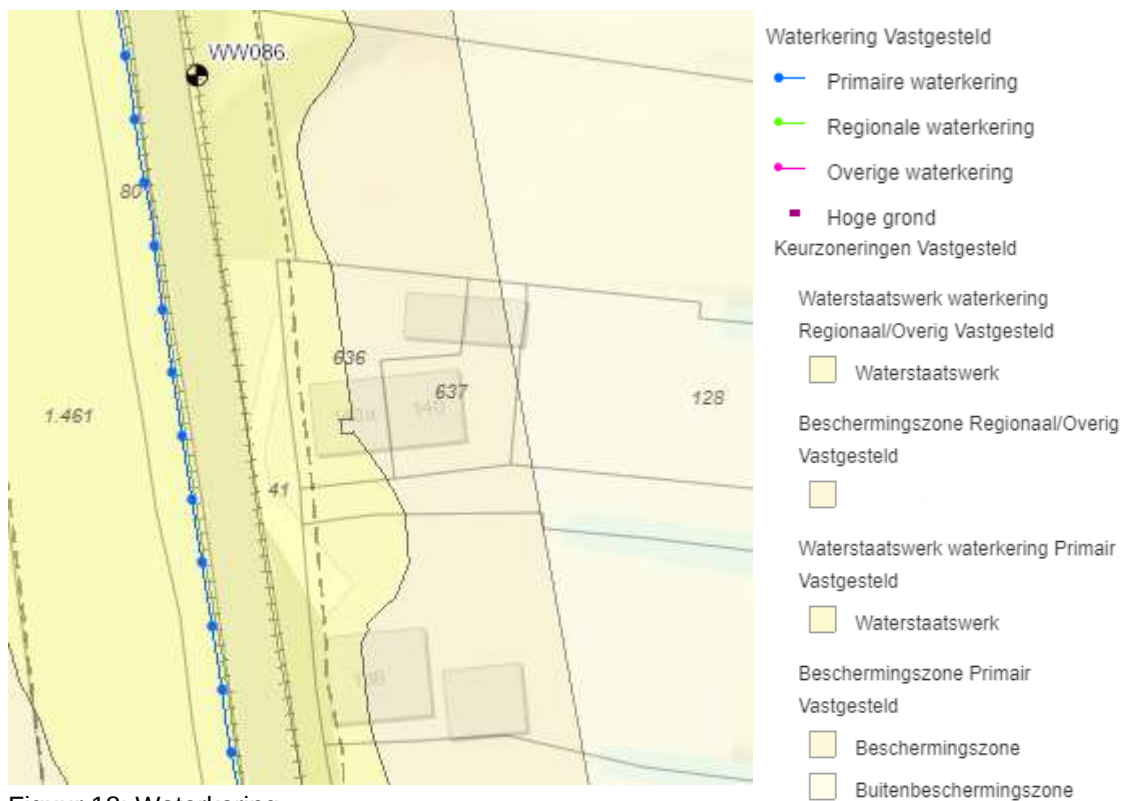
Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Er is daarom geen aanvullend onderzoek of overleg met de provincie noodzakelijk. Zie bijlage 1 voor het automatisch gegenereerde wateradvies van het waterschap.

Veiligheid (waterkering)

Het plangebied ligt in de beschermingszone. Dit betekent dat voor alle voorgenomen werkzaamheden alleen al vanuit dit oogpunt een vergunning Waterwet benodigd is. De eisen hiervoor moeten nader worden afgestemd met het waterschap. Als eerste richtlijn geldt dat graafwerkzaamheden mogelijk een risico kunnen vormen voor de stabiliteit van de dijk. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden is hier een stabiliteitsberekening voor nodig. Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat het beheer en onderhoud van de waterkering niet gehinderd wordt. Tenslotte is de toekomstbestendigheid van de waterkering van belang. Bij ontwikkelingen moet er rekening mee worden gehouden dat in de toekomst de dijk mogelijk verhoogd wordt of ter voorkoming van piping verbreed wordt. Dit houdt in dat de woningen op minimaal de hoogte van het profiel van de vrije ruimte (PVVR) moeten liggen dan wel buiten het PVVR. Om ruimte te reserveren voor toekomstige maatregelen voor piping mag niet worden gebouwd tussen de bouwgrens en de dijk. Een uitzondering hierop zijn de zogeheten 'leggervlakken'; binnen deze gebieden is rekening gehouden met bestaande (bouw)rechten. Dit bestemmingsplan betreft slechts een functiewijziging. Er wordt dus voldaan aan de gestelde eisen.

De Maasdijk heeft een primaire waterkerende functie (figuur 18). De beschermingszone van de dijk is in het vigerende bestemmingsplan beschermd met de aanduiding 'Vrijwaringszone- dijk'. De woning bevindt zich grotendeels binnen deze vrijwaringszone. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn tevens bestemd voor bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering. De kernzone van de primaire waterkering de Maasdijk wordt tevens beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat- waterkering'. Het voorste deel van nummer 140 valt in deze zone. Bij bouwwerkzaamheden geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan een omgevingsvergunningplicht. De beoogde functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Het plangebied is reeds ontsloten op de Maasdijk. Het plan heeft geen effect op de waterkerende functie van de waterkering.

De beschermingszone van de Maasdijk is overgenomen door middel van de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone- dijk 1' (beschermingszone).



Figuur 18: Waterkering



Figuur 19: Watergangen

Watergangen met beschermingszone

Sloten dienen goed bereikbaar te zijn voor onderhoud. Het is dus van belang om tijdens de planvorming al rekening te houden met onderhoudsstroken langs wateren. Een onderhoudsstrook is

een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de [Legger wateren](#) van het waterschap wordt opgenomen. Er gelden regels op grond van de Keur.

In het plangebied is aan de achterzijde sprake van C-watergang (figuur 19). De inrichting van het watersysteem mag niet worden veranderd conform de legger van wateren van het waterschap. Bij gewenste aanpassingen (verleggen, vergroten en/of dempen van watergangen) is het noodzakelijk om contact op te nemen met het waterschap. Voor een C-watergang gelden geen aanvullende eisen die in het bestemmingsplan opgenomen hoeven worden. Temeer dit plan slechts een functiewijziging op papier betreft, zonder ruimtelijke impact.

De waterparagraaf is ter digitale goedkeuring aangeboden aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven (bijlage 1), waardoor het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

4.6 Leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch relevant zijn.

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Vormgeving

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een toelichting;
- regels;
- een digitale verbeelding, die ook een analoge versie heeft.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd hoe de keuze van de bestemmingen tot stand is gekomen en waarom de regels zijn opgenomen.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.

3. Algemene regels. Het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze paragraaf volgt een toelichting op deze regels.

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Het begrip bestaat in een aantal regelingen opgenomen en verklaard in de begripsomschrijving. Bij de bepaling van de bestaande situatie kan worden teruggevallen op de (veld)inventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals deze bij de gemeente bekend waren bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Specifiek voor de woonschepen, aanlegsteigers, recreatiewoningen en stacaravans zijn rapportages en/of inventarisaties beschikbaar.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van onder meer de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

Ook is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

5.2 Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna kort besproken. Er wordt niet van het vigerende plan afgeweken.

Bestemming 'Wonen'

Aan de woning wordt een reguliere woonbestemming toegekend. De bouw en gebruiksregels sluiten aan bij de regels voor Wonen uit het bestemmingsplan Buitengebied Zaltbommel.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1 en 3'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Dubbelbestemming 'Waterstaat- waterkering'

Ten behoeve van de bescherming van de waterstaatkundige functie van de Maasdijk is een dubbelbestemming opgenomen.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- dijk'

Ten behoeve van de beschermingszone van de Maasdijk is een aanduiding opgenomen.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond met de schaal 1:500.

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatie- en uitvoeringsproblemen zo veel mogelijk worden voorkomen, en, dat zodoende handhavingssituaties worden voorkomen.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Zaltbommel met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De ontwikkeling valt niet onder 1 van de onder a t/m f genoemde categorieën dus het was niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen; er wordt wel een anterieure overeenkomst gesloten voor afspraken over proceskosten.

6.2 Maatschappelijk

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging (13 mei 2021 tot en met 23 juni 2021) kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De bekendmaking is op 12 mei 2021 geplaatst. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Gelet op de beperkte planimpact en een positief draagvlakformulier van de burens, is voorafgaand aan de zienswijzenprocedure geen vooroverleg noch inspraak gevoerd.

Beroep (pm)

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.