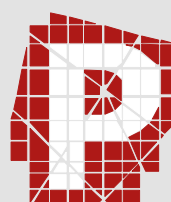


Bestemmingsplan

Aalst, M. Baksstraat 2

Gemeente Zaltbommel



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Plannaam: Aalst, M. Bakstraat 2

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0297.AALBP20220004-VS01

Datum: 20 juni 2022

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM21003

Opdrachtgever: Mevr. C. Van Geffen



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Omschrijving plangrens / ligging plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	12
3	RUIMTELIJKE INPASSING	14
3.1	Bestaande situatie	14
3.2	Welstandsnota	14
3.3	Het plan	15
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	16
4.1	Bedrijven en milieuzonering	16
4.2	Geluidhinder	18
4.3	Ecologie	18
4.4	Bodem	20
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Geur	22
4.7	Externe Veiligheid	23
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.9	Waterhuishouding	27
4.10	Verkeer en parkeren	29
4.11	Eindconclusie	29
5	JURIDISCHE PLANOPZET	30
5.1	Vormgeving	30
5.2	Bestemmingen	31
5.3	Verbeelding	31
5.4	Handhaving	31
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7	Bijlagen	34



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel aan de M. Baksstraat 2 te Aalst (gemeente Zaltbommel) geldt in de huidige situatie de bestemming 'Bedrijf' met de nadere functieaanduidingen bedrijfswoning en schildersbedrijf. De beoogde planontwikkeling is om deze bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

In een eerdere fase is een omgevingsvergunning aangevraagd, deze is echter niet verleend omdat niet werd aangetoond dat een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd met het plan. Voorliggend nieuw bestemmingsplan voor M. Baksstraat 2 bestemt de gronden als 'Wonen' en omvat de ruimtelijke motivatie waarmee aangetoond wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de woning zullen ook diverse duurzame maatregelen toegepast worden, onder andere om de isolatie te verbeteren.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Aalst. Aan de noord- en oostzijde van Aalst grenzen agrarische gebieden en ten westen ligt het recreatiegebied de Neswaarden. Het meer van de Neswaarden is verbonden met de rivier de afgedamde Maas (die van de Maas overgaat in de Waal), de afgedamde Maas ligt ten zuiden van Aalst.



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto met de omgeving van het plangebied M. Baksstraat 2 (Bron: Google Earth)





Figuur 2. Uitsnede luchtfoto met plangebied in rood aangegeven. (Bron: Google Earth)

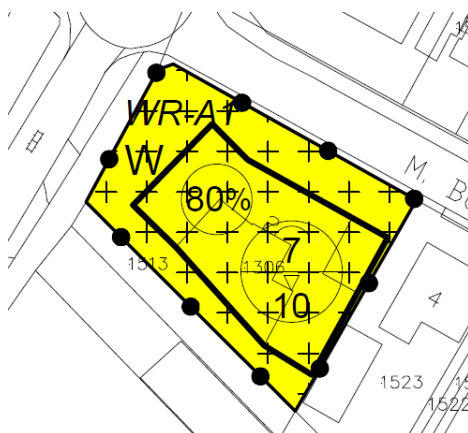
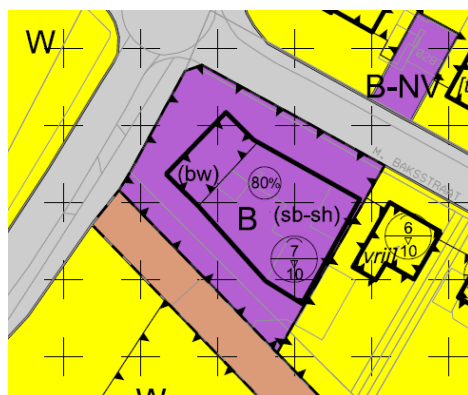


Figuur 3. Uitsnede Google Streetview M. Baksstraat 2. (Bron: Google Maps)



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plan is de 'Beheersverordening Aalst, Kerkwijk en Delwijnen' vastgesteld op 29 juni 2017.



Plangebied



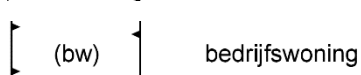
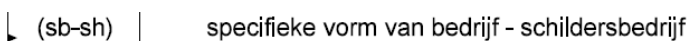
Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



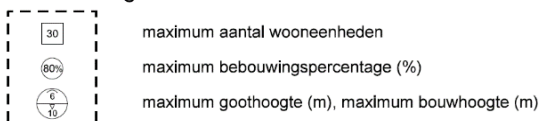
Functieaanduidingen



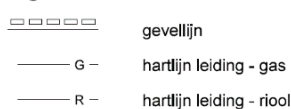
Bouwvlakken



Maatvoeringen



Figuren



Verklaringen



Figuur 4. Uitsnede uit de Illustratie (blad 1) van de 'Beheersverordening Aalst, Kerkwijk en Delwijnen' 29 juni 2017; nieuwe verbeelding bestemmingsplan

Voorliggend plan om te bestemming te wijzigen past niet in het vigerende plan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In de nieuwe de situatie wijzigt de bestemming naar 'Wonen' en komen de functieaanduidingen (sb-sh) en (bw) te vervallen. De maatvoeringen blijven behouden zoals die nu in de huidige situatie zijn aangegeven.



2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als Rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

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

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen in het stedelijk gebied. Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan heeft dit bestemmingsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. De ontwikkeling is niet in strijd met rijksbelangen en is passend binnen de NOVI.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

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.

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling betreft het herbestemmen van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming in een dorpskern. Deze planontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 De omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

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

Duurzaam

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



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

Een krachtige economie

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

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

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

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

Blijvend verbonden

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



en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

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

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling betreft het herbestemmen van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming.

Het plan sluit aan bij diverse ambities van de provincie. Zo is het een circulaire ontwikkeling waarbij het woonklimaat van de huidige bedrijfswoning wordt verbeterd met duurzame maatregelen zoals: het vervangen van de asbesthoudende daken (asbestsanering loopt via de omgevingsvergunning) met duurzame geïsoleerde daken en het vervangen van de kozijnen, dit zijn energiebesparende maatregelen die vallen onder bestuurlijke richtlijn van de energietransitie.

Gezien bovenstaande conclusies past voorliggend plan binnen de provinciale structuurvisie.

2.2.1 Provinciale 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.

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling betreft het herbestemmen van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming. Voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Woningbouwprogramma regio Rivierenland

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.

Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland¹

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.

Toetsing van projecten

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

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

Indeling projecten

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

1. *Kansrijke plannen en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)*
1. Dit zijn plannen die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Alle projecten in categorie 1 zijn opgenomen in harde plancapaciteit. Kansrijke plannen waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, worden opgenomen in categorie 2;
2. *Plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)*
2. Dit kunnen bijvoorbeeld aandachtspunten op het gebied van milieu zijn. Ook zijn kansrijke plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld opgenomen in categorie 2;
3. *Plannen voor de lange(re) termijn (realisatie tien jaar of verder)*
3. Dit zijn plannen die pas na 2024 zijn voorzien of deel uitmaken van een groter project.

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

Planspecifiek

Het initiatief is vanwege de beperkte omvang (een / twee woningen) niet opgenomen in het woningbouwprogramma in de lijst projecten categorie 1 of categorie 2.

Voorliggende planontwikkeling betreft het herbestemmen van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming. Het effect op het regionale woonbeleid is zeer beperkt, toetsing of indeling van het voorliggende plan is niet van toepassing. Daarmee vormt het regionaal woningbouwprogramma geen belemmering voor het plan.

¹ Alleen toevoegen als het gaat om een initiatief voor woningbouw



2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020

Het Ontwikkelingsbeeld is op 28 april 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin heeft de gemeente de grotere ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, onderwijs, sport en overige maatschappelijke voorzieningen tot 2020 in een gefaseerd uitvoeringsprogramma gezet. De gemeente bereikt hiermee dat er tussen de verschillende ontwikkelingen samenhang ontstaat. Het Ontwikkelingsbeeld heeft betrekking op de stad Zaltbommel en de directe omgeving.

Planspecifiek

Het voorliggende plan is niet gelegen in of nabij de stad Zaltbommel. Het plan heeft derhalve geen negatief effect op de doelstellingen van het ontwikkelingsbeeld.

2.4.2 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.

Planspecifiek

Het voorliggende plan is niet gelegen in het Buitengebied. Het plan heeft derhalve geen negatief effect op de doelstellingen van de structuurvisie.

2.4.3 Structuurvisie WaalWeelde West

De gemeenteraad heeft op 15 december 2015 de structuurvisie "WaalWeelde West" vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie bestaat uit het uiterwaardengebied van de Waal, het Munnikenland en enkele binnendijs gelegen locaties ten westen van Brakel en Poederoijen. In de structuurvisie beschrijft de gemeente Zaltbommel de ruimtelijke opgaven voor hoogwaterveiligheid en natuur. Ook benoemt de structuurvisie mogelijke locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen en recreatieve ontwikkelingen die gerelateerd zijn met de hoogwaterveiligheidsopgave. Het plangebied en de inhoud van de structuurvisie zijn grotendeels gelijklopend met de structuurvisie "WaalWeelde West" die op 8 juli 2015 door Provinciale Staten is vastgesteld.

Planspecifiek

Het voorliggende plan is niet gelegen in het plangebied van de structuurvisie. Het plan heeft derhalve geen negatief effect op de doelstellingen van de structuurvisie.

2.4.4 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: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;



- Passende woningvoorraad: de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerde woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
- Voldoende betaalbare woningen: er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
- Wonen, welzijn en zorg: uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen.
- Kwaliteit van de woonomgeving: Uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

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

Planspecifiek

Het plan betreft het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar de woonbestemming waarbij de bedrijfswoning omgezet wordt naar een reguliere woning. Het effect op de woningmarkt is zeer beperkt omdat het aantal woningen niet toeneemt als gevolg van het plan. Wel wordt door de bedrijfsbeëindiging de woning beschikbaar voor de reguliere markt. De bestemmingswijziging sluit ook aan op de lokale vraag omdat initiatiefnemers van het plan zelf in de woning gaan wonen.

Als onderdeel van het plan wordt de aanwezige asbest verwijderd en wordt de woning verduurzaamd. Deze onderdelen worden nader uitgewerkt in de volgende omgevingsvergunning.

Het voorliggende plan sluit dan ook aan op het beleid zoals vastgesteld in de woonvisie.

2.4.5 Groenbeleidsplan

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

Planspecifiek

Het groenbeleidsplan heeft geen invloed op voorliggend plan omdat de bestemmingswijziging het eigen kadastraal perceel betreft. Groenstructuren in de omgeving liggen niet binnen het plan en zullen ook niet aangetast worden.

2.4.6 Overig gemeentelijk beleid

De gemeente Zaltbommel beschikt verder over het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021 (vastgesteld op 20 april 2017), GVVP – Nota Wegen en Verkeersveiligheid 2020-2025", de Visie Externe Veiligheid (vastgesteld op 28 november 2013) en de Geurverordening (vastgesteld op 14 januari 2010, wijziging 13 september 2012) en beleid arbeidsmigranten.

Planspecifiek

De onderwerpen verkeer, water, geur en externe veiligheid worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht. Het onderwerp arbeidsmigranten is niet relevant voor voorliggend plan en zullen derhalve niet verder gemotiveerd worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.



3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Geschiedenis

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 'Aloste' (in 983) voor. In de elfde eeuw de naam 'Alaste', en in 1133 de naam 'Aelst'.

Gebiedsanalyse

De Meester Baksstraat is een doodlopende straat in de kern Aalst. De Meester Baksstraat nr. 2 ligt op de hoek van het kerkpad en de M. Baksstraat. Schuin tegenover de het plangebied is de hervormde kerk gelegen. Deze kerk is in de 15e eeuw gebouwd als Rooms-katholiek kerkgebouw.

De woningen langs de M. Baksstraat en het Kerkpad zijn hoofdzakelijk vrijstaande of twee onder één kap woningen bestaande uit één laag met kap. Enkele woningen hebben twee lagen met kap. Alle tuinen hebben een voortuin.



Foto M. Baksstraat 2 met links de M. Baksstraat en rechts het Kerkpad (bron: Google streetview)

3.2 Welstandsnota

Voor de gemeente Zaltbommel is een Welstandsnota opgesteld, deze is in 2017 geactualiseerd. Het plangebied is op basis van de welstandsnota gelegen in gebieden aangeduid als dorpskernen: *'De historische dorpskernen hebben hun originele cultuurhistorisch waardevolle karakteristiek grotendeels weten te behouden, door de geringe dynamiek. De planmatige uitbreidingen in de kernen zijn beperkt en hebben zich redelijk geschikt naar én aangepast aan de oorspronkelijke dorps karakters. De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, zoals de stedenbouwkundige structuur, het groene karakter, de (dorpse) maat en schaal van de bebouwing, de eenvoudige, traditionele hoofd- en*



kapvormen, en de gevarieerde, doch tevens voldoende samenhangende en verzorgde straatbeelden. De criteria voor respect zijn in deze gebieden van toepassing.'

De welstandscriteria respect omvat op basis van de welstandsnota het volgende: 'Respect: Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd.'

3.3 Het plan

Op het perceel aan de M. Baksstraat 2 te Aalst (gemeente Zaltbommel) geldt in de huidige situatie de bestemming 'Bedrijf' met de nadere functieaanduidingen bedrijfswoning en schildersbedrijf. De beoogde planontwikkeling is om deze bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Er zal geen bebouwing gesloopt worden.

De ruimtelijke impact van het plan is derhalve zeer beperkt. De cultuurhistorische waarde van de locatie alsmede de stedenbouwkundige kwaliteiten zullen niet aangetast worden. Door het beëindigen van de bedrijfssituatie ontstaat een functionele verbetering voor de woonsituatie. Het plan heeft ook geen invloed op redelijke eisen van welstand.

Voorliggend plan is dan ook ruimtelijk goed inpasbaar in de omgeving.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

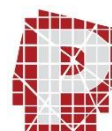
Bij het voorliggende plan dient acht te worden geslagen op een drietal locaties in de directe omgeving. Dit betreft de locaties Kerkpad 1, Kerkpad 4, nutsvoorziening en de Kerkstraat 1.



5. Uitsnede uit de Illustratie (blad 1) van de 'Beheersverordening Aalst, Kerkwijk en Delwijnen' 29 juni 2017

Kerkpad 1

Op de locatie Kerkpad 1 is een autobedrijf/garagebedrijf gevestigd. Volgens de beheersverordening mag zich op deze locatie ook alleen een garagebedrijf vestigen. Volgens de VNG-Brochure valt een dergelijk bedrijf (handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) in milieucategorie 2.



Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt niet volledig voldaan. Tussen de dichtstbijzijnde perceelsgrenzen van M. Baksstraat 2 en Kerkpad 1 zit een afstand van circa 20 meter.

Het perceel aan Kerkpad 1 is zodanig ingericht dat de bedrijfswoning bij het garagebedrijf aan de weg (Kerkpad) is gelegen, met daarnaast de oprit naar de loods achter de woning waar de nieuwe auto's en occasions gestald staan.

Aan de achterzijde van het perceel (noordwest) is de werkplaats gelegen. Van deze loods en de werkplaats zou de meeste hinder ervaren kunnen worden. Tussen de perceelgrens van M. Baksstraat 2 en het daadwerkelijke garagebedrijf zit een afstand van minimaal circa 40 meter.

Als gevolg van het toestaan van burgerbewoning op het adres M. Baksstraat 2 wordt het garagebedrijf niet (extra) belemmerd. De mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken op de omgeving, wordt bepaald door de bestaande woningen aan de Dorpsstraat nummers 22, 24 en 26. Deze woningen liggen namelijk dicht bij de bedrijfslocatie dan de woning aan de M. Baksstraat 2. Daarnaast dient het garagebedrijf in zijn bedrijfsvoering in de bestaande situatie ook reeds rekening te houden met de woning M. Baksstraat 2. Ondanks dat deze woning thans een bedrijfsbestemming heeft, wordt de woning ten opzichte van het garagebedrijf namelijk beschouwd als een woning van derden.

Geconcludeerd wordt dat de bedrijfsvoering op het adres Kerkpad 1 niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op het adres M. Baksstraat 2. Evenmin wordt door een woonbestemming op M. Baksstraat 2 de bedrijfsvoering van het garagebedrijf beperkt.

Kerkpad 4

Op de locatie Kerkpad 4 is een verenigingsgebouw van de kerk gevestigd. In dit gebouw vinden voornamelijk kerkelijke activiteiten plaats (zoals crèche, clubwerk, vergaderingen en catechisatie).

Volgens de VNG-Brochure valt een kerk/buurt- en clubhuizen in milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Tussen de oprit naar het verenigingsgebouw van Kerkpad 4 en de woning op M. Baksstraat 2 zit een afstand van circa 5 meter. Tussen de woning en het daadwerkelijke verenigingsgebouw zit een afstand van circa 40 meter.

Als gevolg van het toestaan van burgerbewoning op het adres M. Baksstraat 2 wordt het verenigingsgebouw niet (extra) belemmerd. De mate waarin de maatschappelijke voorziening hinder mag veroorzaken op de omgeving, wordt ook al bepaald door de bestaande woningen aan Kerkpad 2 en de M. Baksstraat nummers 4, 6, 8, 10 en 12. Deze woningen liggen namelijk net zo dicht bij het perceel als de woning aan de M. Baksstraat 2.

Geconcludeerd wordt dat de activiteiten op het adres Kerkpad 4 niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op het adres M. Baksstraat 2.

Evenmin worden door het toekennen van een woonbestemming op de M. Baksstraat 2 de activiteiten van het verenigingsgebouw beperkt.

Kerkstraat 1

Op de locatie Kerkstraat 1 is de Hervormde kerk gevestigd. Het Rijksmonumentale gebouw heeft volgens de geldende beheersverordening een maatschappelijke bestemming.

Volgens de VNG-Brochure valt een kerk in milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Tussen de dichtstbijzijnde perceelsgrenzen van M. Baksstraat 2 en Kerkstraat 1 zit een afstand van circa 27 meter. Tussen de perceelgrens van M. Baksstraat 2 en het daadwerkelijke kerkgebouw zit een afstand van circa 38 meter.



Ten eerste wordt vermeld dat de richtafstand op slechts 3 meter niet wordt gehaald. Verder wordt als gevolg van het toestaan van burgerbewoning op het adres M. Baksstraat 2 het gebruik van de kerk niet (extra) belemmerd. De mate waarin de kerk hinder mag veroorzaken op de omgeving, wordt bepaald door de bestaande woningen aan de Kerkstraat 3, Delpad 2, de E.P. van Ooijenstraat 2 en de andere omliggende woningen. Deze woningen liggen namelijk dicht bij de kerk dan de woning aan de M. Baksstraat 2.

Geconcludeerd wordt dat de kerk op het adres Kerkstraat 1 niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op het adres M. Baksstraat 2. Evenmin worden door de burgerbewoning aan de M. Baksstraat 2 de activiteiten van de kerk beperkt.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de omliggende bedrijven en voorzieningen geen belemmeringen vormen voor het bestemmen van de woning op het adres M. Baksstraat 2 voor wonen.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven (4.1 Bedrijven en milieuzonering) vormt de nieuwe bestemming geen hinder voor omliggende bedrijven. Het aspect industrielawaai is dus beoordeeld en hoeft in dit kader niet nader onderzocht te worden.

Ten aanzien van verkeerslawaaï geldt dat de huidige bedrijfswoning al moet voldoen aan de Wet geluidhinder. In het vigerende bestemmingsplan is de (bedrijfs-)woning reeds op deze locatie toegestaan. Er heeft dus al een beoordeling plaats gevonden om een geluidsgevoelige bestemming op deze locatie toet te staan.

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect geluid, met de vaststelling van het bestemmingsplan, geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

4.3 Ecologie

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermings-



bepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.3.1 Flora en fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

De bestemmingsplanwijziging heeft geen impact op de flora en fauna. Voor het plan zullen geen schuren gesloopt worden, bomen gekapt, sloten gedempt en of bosschages worden verwijderd.

Nader onderzoek naar ecologie is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect ecologie vormt geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.2 Natuurgebieden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura 2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee).

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt een bestemmingswijziging in. Door de bedrijfsbeëindiging zal het aantal vervoersbewegingen van en naar de locatie in de gebruiksfase afnemen. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Om te bepalen of de grond geschikt is voor het beoogd gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest in grond onderzoek (M. Bakstraat 2 te Aalst, NIPA Milieutechniek b.v. rapportnummer 18203, 21 april 2020) luidt:

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel M. Baksstraat 2 te Aalst, kadastraal bekend als gemeente Aalst, sectie A, nummers 1306 en 1513, blijkt dat:

- zowel de baksteen- en metselpuinhoudende boven- en ondergrond licht verontreinigd zijn met zware metalen en PCB;*
- de zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met eveneens zware metalen en PCB;*
- het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen;*
- zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond in de metselpuinhoudende bodemlaag;*
- de bodem niet verontreinigd is met organochloorbestrijdingsmiddelen als gevolg van het gebruik van spuitmiddelen op het perceel direct ten zuiden van de onderzoekslocatie;*
- de verfopslag niet tot een verontreiniging van het grondwater heeft geleid;*
- de watergang gedempt is met licht verontreinigd materiaal.*

Op basis van deze resultaten kan de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4 met betrekking tot het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen en PCB in de gedempte watergang, in principe worden aanvaard. Voor het overige terreindeel dient de hypothese te worden verworpen aangezien geen verontreiniging met OCB en vluchtige aromaten is aangetoond.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen de voorgenomen verkoop van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieu hygiënische bezwaren aan te voeren.

Zoals aangegeven in het onderzoek zijn op een aantal plekken lichte verontreinigingen aangetroffen. Er is derhalve vanuit het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	40 µg / m ³



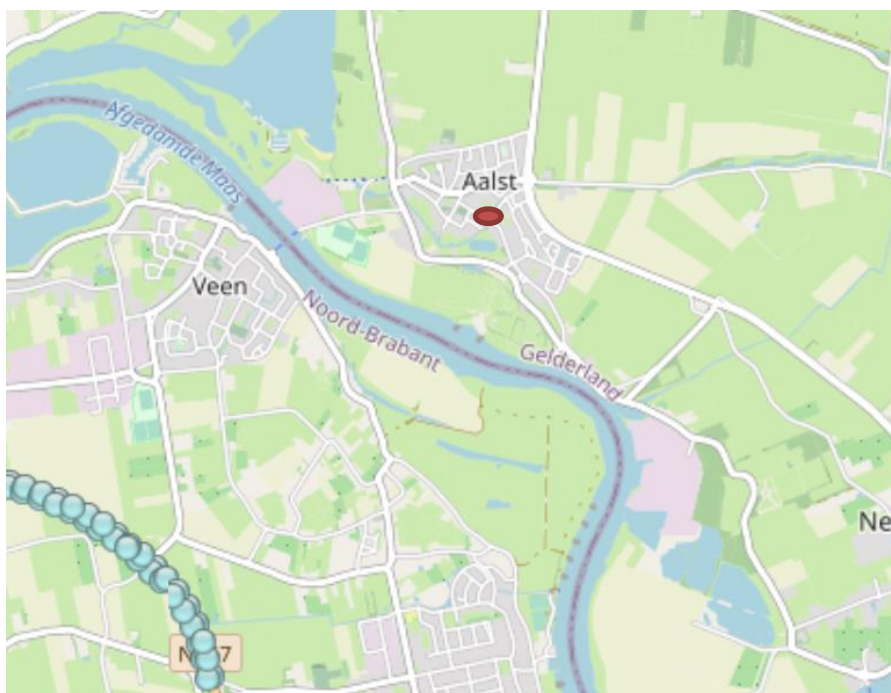
Stikstofdioxide (NO ₂)	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	20 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	10 µg / m ³

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt een bestemmingsplanwijziging in. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Voorts is de huidige situatie en toekomstige ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Rekenpunt kenmerk		Rekenpunt kenmerk		Rekenpunt kenmerk	
NO2-concentratie	▼	PM2.5-concentratie	▼	PM10-concentratie	▼
Alleen toetspunten	☒	Alleen toetspunten	☒	Alleen toetspunten	☒
 < 35 µg/m3	☒	 < 20 µg/m3	☒	 < 35 µg/m3	☒
 35 - 38.5 µg/m3	☒	 20 - 23.5 µg/m3	☒	 35 - 38.5 µg/m3	☒
 38.5 - 40.5 µg/m3	☒	 23.5 - 25.5 µg/m3	☒	 38.5 - 40.5 µg/m3	☒
 40.5 - 42.5 µg/m3	☒	 25.5 - 27.5 µg/m3	☒	 40.5 - 42.5 µg/m3	☒
 > 42.5 µg/m3	☒	 > 27.5 µg/m3	☒	 > 42.5 µg/m3	☒

Figuur 6. Concentratie stikstof, PM2.5 en PM10 in 2020 en 2030, plangebied nabij rode cirkel (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. Gelet op de bovenstaande conclusies vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
Buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op



de plaatselijke situatie. Op dit punt heeft de raad op 14 januari 2010 een geurgebiedsvisie en -verordening vastgesteld.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Planspecifiek

Voor omliggende woonbestemmingen is reeds bepaald dat de eventuele geurhinder op deze locatie geen normen overschrijd.

Gelet op de bovenstaande conclusie vormt het aspect geur geen hinder voor dit plan.

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare



objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.





Figuur 3. Uitsnede risicokaart, met plaatsgebonden risicocontouren (zwart gestreepte lijnen). Plangebied nabij pijl. (Bron: IPO)

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

Er zijn geen transportroutes of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied..

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn eveneens geen bevi inrichtingen of overige bedrijven met relevante veiligheidsrisico's in de omgeving. De meest nabijgelegen relevante inrichting ligt op meer dan 400 meter afstand.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of



wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Cultuurhistorie:

Allerlei menselijke ingrepen hebben voor de nu zo kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. Er kan een onderscheid worden gemaakt in waardevolle elementen, die een meer natuurlijke geschiedenis hebben en elementen met een meer door de mens gevormde geschiedenis. Hieronder worden de meest in het oog springende waarden. Hierbij gaat het met name om waarden in de stedelijke context of waarden die een effect kunnen hebben op de stedelijke context. De landschappelijke waarden en de waarden vanuit de Waterlinies zijn hier niet benoemd omdat deze niet spelen in de kern van Aalst.

Natuurlijke waarden:

- de Drielsche wetering als restant van een rivierbocht uit de Romeinse tijd;
- de wielen bij de Nieuwendijk, de Maasdijk, de Meidijk, de Kasteellaan bij Nederhemert-Zuid en bij de Gamersedijk bij Zaltbommel (Kloosterwiel);
- de woerden in de verschillende dorpen Kerkwijk, Bruchem, Delwijnen en Nederhemert-Zuid;
- de vluchtheuvels, daterend uit de tweede helft van de 19de eeuw (1861), bij Delwijnen, Kerkwijk en Bruchem;
- de in het landschap nog aanwezige eendenkooien;
- de aardkundige waarden van nationaal belang: Benedenwaarden, de Doornwaard en het gebied tussen Capreton en De Rampert en het noordelijk gebied rondom de Meidijk;
- de aardkundige waarden van provinciaal belang: De Waarden.

Overige historische waarden:

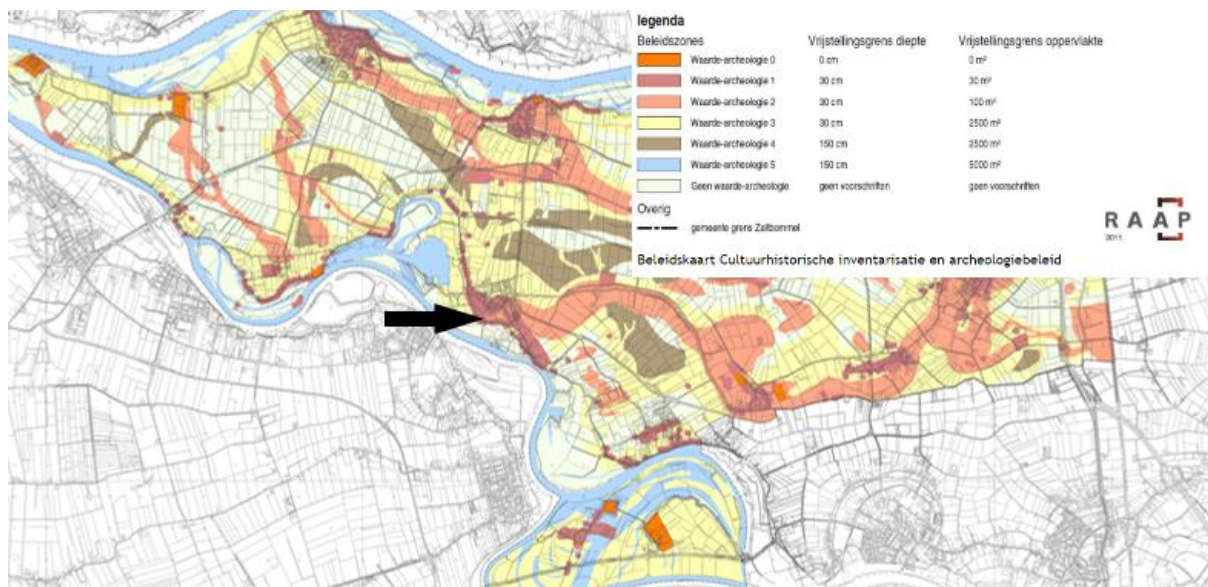
- de aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- de wetering Capreton;
- beschermde dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert Zuid);
- gemeentelijke en rijksmonumenten;
- historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

Voorliggend plan ligt niet in en beschermd dorpsgezicht, is geen monument en is ook geen onderdeel van een buitenplaats. Aan de overzijde van de straat is de historische kerk gelegen. Voorliggend plan betreft in hoofdzaak een functiewijziging. Er vindt dan ook geen aantasting van waarden in de omgeving plaats. In het plangebied zelf zijn op basis van gemeentelijk beleid geen specifieke waarden aangewezen. Voorliggend plan heeft dan ook geen negatief effect op het aspect cultuurhistorie.

Archeologische waarden

Om te beoordelen welke archeologische waarden gelden voor het plangebied is de archeologische waardenkaart geraadpleegd, zie de uitsnede van de beleidskaart.





Figuur 4. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Zaltbommel

Op basis van de beleidskaart ligt het plangebied op het grensvlak van gebieden met archeologische waarde 1 en 2. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze ondergrond in zal houden. De voorgenomen werkzaamheden houdt een bestemmingsplanwijziging in, de ondergrond zal niet geroerd worden. Het plan zal dan ook geen aantasting van eventueel aanwezig archeologisch waarden inhouden.

Het aspect archeologie vormt daarmee geen beperking voor het voorliggende plan. Bij het eventueel toekomstig uitvoeren van bodemversturende werkzaamheden is de hoogste interventiewaarde leidend, in dit geval waarde archeologie 1.

4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.



Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Provincie Gelderland

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is in 2014 overgegaan in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten.

Waterschap Rivierenland

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Planspecifiek

De effecten van het onderhavig plan op de waterhuishouding zijn zeer beperkt.

Verhard oppervlak & Vuilwater

Er wordt geen extra verharding toegevoegd bij de voorliggende ontwikkeling. Het vuilwaterafvoer dat het terrein verlaat, via de riolering, zal aangesloten blijven op de huidige riolering.

Materialen

Bij de interne verbouwing van de woning zullen uitloogbare materialen zo min mogelijk toegepast worden.

Watergangen

Er zijn geen watergangen in of nabij het plangebied.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.



4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Om de te bepalen of voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid dient getoetst te worden aan de Parkeernota Zaltbommel 2018. De parkeernota schrijft voor dat grondgebonden woningen in andere kernen dan Zaltbommel 2,0 parkeerplaatsen per woning moeten hebben.

In de bestaande situatie was in het plangebied een bedrijfswoning met een bedrijf van minder dan 100 m² aanwezig. Op basis van deze functies zou er op de planlocatie derhalve $2,0 + 0,9 = 2,9$ parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

Het parkeren van het huidige bedrijf komt te vervallen omdat deze functie eindigt. In zowel de feitelijke als de berekende situatie neemt de parkeerdruk derhalve af.

Het parkeren blijft mogelijk in de noordoostelijke hoek van het perceel, zie hiervoor ook de foto op pagina 5. Er blijft derhalve voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar voor de toekomstige situatie.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren vloeien geen aanvullende randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.

4.11 Eindconclusie

Uit de beleidsmatige beoordeling (hoofdstuk 2), de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (hoofdstuk 3) en de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4) van het initiatief blijkt dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het is dan ook ruimtelijk goed te verantwoorden om voorliggend bestemmingsplan vast te stellen.



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 bestaand is 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 besproken.

Bestemming Wonen

Op de planlocatie is een reguliere woonbestemming van kracht. De in dit bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels sluiten aan bij de regels voor Wonen uit de geldende Beheersverordening Aalst, Kerkwijk en Delwijnen.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Het archeologiebeleid vermeldt dat bij plannen zonder concreet geplande bodemingrepen (actualisatieplannen waarbij de bestaande situatie grotendeels wordt gehandhaafd, zoals het bestemmingsplan buitengebied) de gebieden waar archeologische resten verwacht worden of zijn vastgesteld op de verbeelding worden aangeduid met dubbelbestemmingen. Hieraan zijn regels gekoppeld met een regeling voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

5.3 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond met de schaal 1:1000

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.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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 dan wel een anterieure overeenkomst te sluiten.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

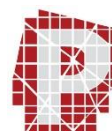
Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Naar aanleiding van het overleg zijn enkele tekstuele verduidelijkingen opgenomen.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging van 24 februari tot 7 april kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen.

Enkel het waterschap heeft een reactie toegestuurd. Dit heeft geleid tot een tekstuele verbetering in de waterparagraaf. De reactie van het waterschap heeft niet geleid tot aanpassingen van de planregels of de verbeelding.



7 Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest in grond onderzoek M. Bakstraat 2 te Aalst, NIPA Milieutechniek b.v. rapportnummer 18203, 21 april 2020

