

Bestemmingsplan

Poederoyen, Hof van Poederoyen



Plannaam : *Poederoyen, Hof van Poederoyen*

Plantype : *Bestemmingsplan*

Documentstatus : *Vastgesteld*

IMRO-code : *NL.IMRO.0297.BGBBP20230016-VS01*

Projectnummer : *201322/1*

Auteur : *mr. A.G. van Keulen*

Inhoudsopgave

1	AANLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	6
1.3	PLANOLOGISCH REGIME	7
2	BELEIDSKADER	8
2.1	RIJKSBELEID.....	8
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE	8
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.2.2	Omgevingsvisie Gelderland	10
2.2.3	Omgevingsverordening Gelderland.....	12
2.3	REGIONAAL BELEID.....	14
2.3.1	Woondeal Rivierenland	14
2.4	WATERSCHAP.....	15
2.4.1	Waterbeheerprogramma	15
2.4.2	Nota Riolering 'Samen door een buis'	15
2.5	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
2.5.1	Woonvisie Bommelerwaard 2021 - 2025	16
2.6	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID.....	18
3	RUIMTELIJKE INPASSING	19
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	19
3.1.1	HISTORIE	19
3.1.2	PLANGEBIED.....	19
3.1.3	WATER EN LANDSCHAP	20
3.1.4	NETWERK EN MORFOLOGIE	21
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	22
3.3	NIEUWE SITUATIE	24
4.	HAALBAARHEID	29
4.1	WATER	29
4.1.1	WATERTOETS	29
4.1.2	BELEID EN REGELGEVING	29
4.1.3	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	32
4.1.4	GRONDWATER EN BODEMDALING.....	33
4.1.5	OPPERVLAKTEWATER EN WATERBERGING	35
4.1.6	AFVALWATER EN RIOLERING	38
4.1.7	WATERKWALITEIT, ECOLOGIE EN ONDERHOUD.....	39
4.1.8	KLIAMAATADAPTATIE	39
4.1.9	CONCLUSIE	40
4.2	BEDRIJVEN EN ZONERING.....	40
4.3	BODEM.....	41
4.3.1	ALGEMEEN	41
4.3.2	ONDERZOEK	42
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	44
4.5	GELUID	44
4.6	GEUR	46
4.7	LUCHTKWALITEIT	46
4.8	FLORA EN FAUNA.....	47

4.8.1	INLEIDING	47
4.8.2	NATUURTOETS	47
4.9	EXPLOSIEVEN	48
4.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	49
4.11	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	50
4.11.1	ARCHEOLOGIE	50
4.11.2	CULTUURHISTORIE	53
4.12	VOLKSGEZONDHEID	54
4.12.1	ALGEMEEN	54
4.12.2	GEITENHOUDERIJ	55
4.13	PARKEREN EN VERKEER	55
4.13.1	PARKEREN	55
4.13.2	VERKEERSAFWIKKELING	56
4.14	DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE	56
5	JURIDISCHE PLANOPZET	61
5.1	ALGEMEEN	61
5.2	METHODIEK	61
5.2.1	VERBEELDING	61
5.2.2	REGELS	61
5.3	BESTEMMINGEN	62
6	UITVOERBAARHEID	63
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	63
6.2.1	VOOROVERLEG	63
6.2.2	ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN TER INZAGE	63
6.2.3	BURGERPARTICIPATIE	64
	OVERZICHT BIJLAGEN	64

1 AANLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie ten westen van de kern van Poederloijen bestaat het voornemen om aldaar een nieuwe woonwijk te realiseren. Het betreffende gebied ligt tussen de Maarten van Rossumweg en de Dorpsweg in.

Al in het Masterplan Poederloijen, dat in 2009 in een intensief participatietraject tussen gemeente, bewoners, ondernemers en belangengroepen is opgesteld, is deze locatie aangewezen als beoogd nieuw woongebied, na afronding van het project Oostvleugel (ook woningbouw), zie figuur 1.1. Daarin wordt het gebied als 'nader uit te werken' aangeduid.



Fig. 1.1 Uitsnede Masterplan Poederloijen 2009 (met projectlocatie: zie rode pijl)

De locatie ligt pal ten westen van de bestaande dorpskern en door de gunstige ligging is het gebied van twee kanten te betreden. Vanuit een ruimtelijke kwalitatieve insteek biedt de ligging van de locatie de mogelijkheid om Poederloijen een gezicht te geven. De huidige dorpsrand wordt in de huidige context gekenmerkt door achterkanten.

Het voornemen is om deze ontwikkellocatie in te vullen met woningen welke qua differentiatie aansluiten op de actuele woonbehoefte.

Het ter plaatse geldende planologische regime, het Inpassingplan Tuinbouw Bommelerwaard, vastgesteld 28 september 2016, biedt geen mogelijkheden voor de bouw van de woningen. Om die reden dient voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De gemeente Zaltbommel heeft besloten om medewerking te verlenen aan het woningbouwplan.

Met dit plan worden er 45 woningen toegevoegd. Tevens wordt er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een vervolgfase van de ontwikkeling van dit gebied. Met die wijzigingsbevoegdheid kunnen er mogelijk in de toekomst nog eens circa 27 woningen worden ontwikkeld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Maarten van Rossumweg en de Dorpsweg. De percelen zijn kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nr	Grootte
Brakel	M	416	4900
Brakel	M	417	8220
Brakel	M	419 (ged)	
Brakel	M	493	1080
Brakel	M	504 (ged)	
Brakel	M	1114	390
Brakel	M	1156	905
Brakel	M	1158	11580
Brakel	M	1159	800
Brakel	M	1160	1495
Brakel	M	1161	6375



Fig. 1.2 Projectlocatie Hof van Poederoijen

Aan de westzijde wordt de locatie begrenst door agrarische gebied (glastuinbouw). Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Maarten van Rossumweg. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrenst door de Dorpsweg. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de achtererfgebieden van een bestaand woongebied.

1.3 Planologisch regime

Voor de betreffende percelen gelden de regels van het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard d.d. 28 september 2016. Ingevolge dit inpassingsplan geldt op deze locatie de bestemming 'Agrarisch' en 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3'.

Binnen deze bestemming is het realiseren van woningen niet mogelijk.

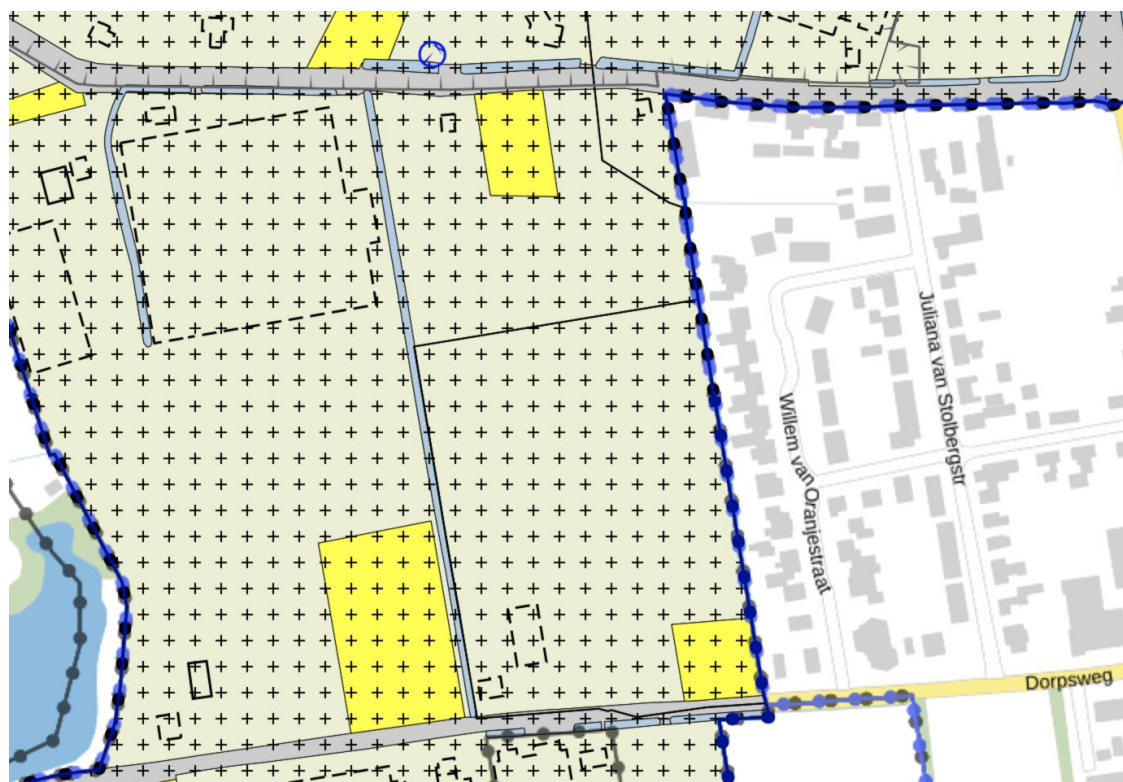


Fig. 1.2 Uitsnede Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard

Omdat het nieuwbouwplan niet past binnen het van toepassing zijnde planologische regime, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.

2 BELEIDSKADER

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

2.1 Rijksbeleid

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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.

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Beschrijving behoefte

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Hierover het volgende.

Recent is de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030 vastgesteld. Deze woonagenda is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de provincie Gelderland. In deze samenwerkingsagenda zijn (woningbouw)afspraken tussen de gemeenten in de Regio Rivierenland onderling én tussen de regio en

de provincie Gelderland vastgelegd. Deze regionale woonagenda vormt een belangrijk kader voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in de regio. Daarnaast bevat de agenda een thematische uitwerking van enkele (regionale) samenwerkingsprojecten.

Hieronder, in paragraaf 2.3, wordt uitgebreider ingegaan op deze regionale woonagenda. De woonagenda bevat een raming van de behoefte aan woningen per betrokken gemeente.

Uit de in de woonagenda opgenomen tabel (zie tabel, fig. 2.1) blijkt dat voor Zaltbommel wordt uitgegaan van een bandbreedte van 900 tot 1.450 woningen (over de periode 2020 – 2030). De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente. Daarbij wordt een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen geconstateerd. Tegelijkertijd raken de plekken waar nog woningen kunnen worden gebouwd uitgeput. De gemeente Zaltbommel wil voor diverse doelgroepen woningen realiseren, echter met een focus op starters en senioren.

Met onderhavige plan wordt voorzien in het realiseren van 45 woningen. Daarmee wordt een significante bijdrage geleverd aan de invulling van de woningbehoefte voor Poederoijen en omgeving, zowel kwantitatief en kwalitatief. De gekozen omvang van het aantal woningen is bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige invulling, waarbij sprake moet zijn bebouwing en dichtheid passend bij de maat en schaal van Poederoijen. De woningbouwontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. In de eerste fase is er ruimte voor 45 woningen. De tweede fase vindt plaats na 2025, indien er voldoende behoefte aan bestaat (via een wijzigingsbevoegdheid).

In het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is het tevens relevant of de bebouwing wordt gerealiseerd binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In dit geval zou daar nog discussie over kunnen zijn. Enerzijds kan gesteld worden dat de planlocatie juist binnen het bestaand stedelijk gebied valt, namelijk tussen de Maarten van Rossumweg en de Dorpsweg. Daarbij wordt de locatie omringt door bebouwing, namelijk woonbebouwing aan de noord-, zuid- en oostzijde. En glastuinbouw aan de westzijde. Anderzijds kan gesteld worden dat juist aan die westzijde sprake is van een agrarisch gebied met openheid. In zoverre is juist geen sprake van bestaand stedelijk gebied.

Het voorgaande neemt echter niet weg dat de projectlocatie de meest geschikte plek is voor het realiseren van een nieuwe woonwijk. Er is een grote behoefte aan op de vraag afgestemde woningbouw. Het realiseren van een woningbouwplan op deze locatie wordt uit het oogpunt van stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit als passend beschouwd. Het betreft een uitbreiding van het stedelijk gebied welke aansluit op de bestaande structuren en eigenschappen van het landschap. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de karaktereigenschappen van het gebied en de passendheid van het woningbouwplan.

Conclusie

Het Besluit ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.2 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe ‘Omgevingsvisie Gaaf Gelderland’ vastgesteld. 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 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 toekomstvast waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen 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

Met dit plan worden 45 woningen toegevoegd op een onbebouwde locatie binnen de bebouwde kom van Poederroijen.

Dit plan levert een bijdrage aan het verduurzamen van de bebouwde woonomgeving. Bovendien wordt met dit plan voorzien in een duidelijke behoefte aan passende huisvesting.

Daarmee wordt een significante bijdrage geleverd aan de verduurzaming van de bebouwde omgeving binnen de bebouwde kom van Poederroijen. De gekozen omvang van het aantal woningen is bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige invulling, met bebouwing en dichtheid passend bij de maat en schaal van Poederroijen.

Conclusie

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatiespecifieke doelen gesteld ten aanzien van de projectlocatie. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de (gewijzigde) Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. 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 regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en

tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

Op 21 december 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld.

Planspecifiek

Voor het woningbouwplan is zijn de volgende de instructieregels relevant:

Artikel 2.1 (regionale woonagenda)

Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

- er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid en
- er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De locatie past binnen de regionale woonagenda. Op basis van voornoemde artikelen is de realisatie mogelijk. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het provinciale beleid.

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

De regels die in de verordening zijn opgenomen aangaande klimaatadaptatie worden in paragraaf 5.3 en 5.13 uitgebreid besproken. In artikel 2.65b is namelijk bepaald dat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: waterveiligheid, wateroverlast en droogte en hitte. De beschrijving is opgesteld na overleg met het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

In de voorlopige ontwerpprincipes van het plan is voldoende aandacht gegeven aan klimaatadaptief en duurzaam bouwen. Er wordt er in dit plan voldoende groen en water gerealiseerd en de biodiversiteit wordt bevorderd door bijvoorbeeld gebruik te maken van de gemeentelijke bomensoortenlijst. Bij de beoordeling van het inrichtingsplan openbare ruimte zal hier verder nog aandacht aan worden besteed zodat de duurzaamheid in bredere zin ook tot uiting komt, mede gelet op de actualiteiten omtrent warmtetransitie, energie en mobiliteit. Zie verder paragraaf 4.14 en het beeldkwaliteitsplan waarin aandacht aan de buitenruimte is besteed (bijlage I).

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de regels van de omgevingsverordening.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woondeal Rivierenland

De Woondeal Rivierenland die de 8 gemeenten in regio Rivierenland opstelden in samenwerking met de provincie Gelderland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda die in het voorjaar van 2022 verscheen.

Het Rijk heeft met de provincies afspraken gemaakt over de provinciale bijdrage aan de nationale opgaven. De provincie Gelderland koos ervoor de Gelderse Woondeal op te stellen, in overleg met de gemeenten in regioverband en de in de provincie Gelderland actieve woningcorporaties. Daarbij hadden zij ook overleg met verschillende marktpartijen.

In Gelderland is afgesproken de komende jaren in te zetten op de bouw van 100.000 woningen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en waarvan minimaal 28% sociale huur door corporaties. De provincie gaf, in samenspraak met de Gelderse gemeenten, bij het Rijk aan dat daarvoor wel aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan.

De Gelderse Woondeal is vervolgens vertaald in regionale Woondeals. Deze regionale Woondeals zijn het bestuurlijk akkoord tussen Rijk, provincie en gemeenten in regioverband en moeten uiterlijk begin 2023 ondertekend zijn.

De provinciale inzet was om via goed overleg (ook met woningcorporaties en marktpartijen) te komen tot realistische afspraken. Daarbij deed de provincie ook een voorzet voor wat zij dachten dat per regio een reële en passende woningbouwambitie zou zijn voor de komende jaar.

Voor de regio Rivierenland ging dit om 10.000 tot 13.000 te realiseren woningen vanaf 2022 tot en met 2030. De bandbreedte was niet bedoeld als een dictaat, maar als voorzet voor gesprek in en met de regio's, om zo in gezamenlijkheid tot passende en reële plannen te komen. Aanvullend werd daarbij van gemeenten een extra inspanning verwacht (in lijn met het landelijk beleid), met name van de gemeenten met een relatief klein aandeel sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad, om te komen tot 30% sociale huur in de nieuwbouw.

In overleg met de regiogemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie is een doorvertaling gemaakt van de Gelderse woondeal naar de Woondeal Rivierenland. Daarbij zijn uiteraard ook de benodigde randvoorwaarden die de Rivierenlandse gemeenten nodig hebben, om invulling te kunnen geven aan de woningbouwambitie, verder uitgewerkt.

In de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 zijn in 2020 al regionale woningbouwafspraken met provincie Gelderland gemaakt voor de daaropvolgende 10 jaar. Daarnaast werden er afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen alsook een streefpercentrage voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen. Concreet is afgesproken regionaal in te zetten op de realisatie van circa 12.550 nieuwe woningen (1.255 woningen per jaar) en met daarbij een regionaal streven naar de realisatie van 30% sociale huur en 8% vrije sector huur in het woningbouwprogramma tot 2030.

Regionaal gezien wordt bijna voldaan aan de doelen die het Rijk (en provincie) heeft gesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda. In de Woondeal Rivierenland wordt uitgegaan van de realisatie van circa 13.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030 (dat is ca. 1.440 woningen per jaar). Daarvan is 61% een betaalbare woning.

De ambities vragen om nieuwbouw die is gericht op de lokale behoefte en bijdraagt aan de vraag naar meer levensloopbestendige, betaalbare en duurzame woningen. Dit kan enerzijds door het bouwen van passende woningen voor deze doelgroepen en anderzijds door het zorgen van doorstroming op de woningmarkt, waardoor uiteindelijk starters meer kans krijgen. Een combinatie van beide strategieën wordt in de regionale woonagenda het meest kansrijk geacht.

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid				Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
Buren	1.300	1.229	388	0	378	766	388
Culemborg	1.988	1.329	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	1.454	460	91	416	967	485
Nederbetuwe	1.396	1.396	347	76	454	877	335
Tiel	2.208	2.208	525	57	687	1.269	525
West Betuwe	1.980	2.606	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1.070	867	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	1.469	396	103	365	864	371
	12.940	12.558 97%	3.680 28%	634 5%	3.636 28%	7.950 61%	3.617 28%

Fig. 2.1 Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave 2022 – 2030

Planspecifiek

Uit bovenstaande tabel (fig. 2.1) blijkt dat voor Zaltbommel wordt uitgegaan van 1.544 te realiseren woningen. De gemeente wil zorgen voor genoeg woningen in alle plaatsen in de gemeente. Daarbij wordt een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen geconstateerd. Tegelijkertijd raken de plekken waar nog woningen kunnen worden gebouwd uitgeput. Samen met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt om nieuwe planruimte te vinden en te benutten om daar een goede mix van woningen te realiseren.

Met initiatiefnemer van dit plan zijn afspraken gemaakt over de te realiseren woningen (zie verder paragraaf 2.5.1).

2.4 Waterschap

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

2.4.1 Waterbeheerprogramma

In 2021 heeft het Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld, met als titel 'Versterken, verbinden, vergroenen'. Dit programma gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

2.4.2 Nota Riolering 'Samen door een buis'

Gewijzigde wet- en regelgeving (voornamelijk Waterwet en Wet Milieubeheer) hebben geleid tot veranderingen in organisatie en beleid van de waterketen. Een belangrijke ontwikkeling voor de wijze van samenwerking tussen waterschap en gemeenten is het landelijke Bestuursakkoord Water 2011 (BAW). In

het BAW worden de watertaken 'scherper' toebedeeld aan de overheden én wordt een nieuwe impuls gegeven aan samenwerking tussen deze overheden. Om die reden heeft het Waterschap ervoor gekozen niet opnieuw een beleidsnota vast te stellen, maar te werken met 'afsprakenkaders'.

De 'Nota Riolering Samen door een buis' benoemt de uitgangspunten / kaders, welke voor het waterschap het vertrekpunt vormen voor de afspraken die met de diverse partijen worden gemaakt. De afspraken zelf staan niet in voornoemde nota. Deze worden vastgelegd in o.a. afvalwaterakkoorden, Gemeentelijke rioleringsplannen en stedelijk waterplannen. In Zaltbommel is dit het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026.

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

Voor de locatie Hof van Poederoijen geldt geen specifiek beleid. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.1 (de waterparagraaf).

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Woonvisie Bommelerwaard 2021 - 2025

Op 8 juli 2021 is door de Woonvisie Bommelerwaard 2021 – 2025 vastgesteld. De woonvisie is een belangrijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en vormt de basis voor afspraken die de gemeenten maken met de woningcorporaties.

In de woonvisie staan vijf thema's centraal: snel voldoende woningen bouwen, meer variatie in woningaanbod, verduurzamen van bestaande woningen, wonen met passende zorg en leefbaarheid in de kernen.

Snel voldoende woningen

De woningbouwopgave voor Zaltbommel bestaat uit ca. 1.450 woningen. Vanwege de onbalans tussen vraag en aanbod gaan we de nieuwbouw voor de komende 5 jaar versnellen.

Meer variatie

Tegelijkertijd zorgen we voor de juiste woningen voor de juiste prijs op de juiste plek. Alle doelgroepen moeten passend worden bediend. Starters, doorstromers en met name ook senioren, die naar een

passende woning willen doorstromen. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen.

Duurzame woningvoorraad

De eerste stap op weg naar een energie- en CO₂-neutrale Bommelerwaard is het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. We informeren en stimuleren huiseigenaren over quick wins en no-regret maatregelen.

Wonen en zorg

Van belang is dat er wordt voorzien in een breed palet van woningen en woonvormen voor senioren. Woonvormen, waarbij een passende vorm van zorg geboden kan worden. Woonvormen waar ouderen zich comfortabel en veilig voelen in een vertrouwde omgeving.

Leefbaarheid

Burgers dienen te worden ondersteund om de kracht uit de samenleving te benutten om onze kernen aantrekkelijk te houden en mensen zich er thuis te laten voelen en verbonden te laten zijn met elkaar. We dragen hier met nieuwbouw aan bij door een goede differentiatie van woningen te realiseren.

Planspecifiek

Hieronder is een tabel opgenomen voor het woningbouwprogramma. Bij het 'Totaal aantal woningen' wordt wel uitgegaan van het totale woningbouwplan, terwijl dit bestemmingsplan strikt genomen enkel ziet op fase 1 (dus 45 woningen). Voor fase 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (27 woningen).

Voor het plan 'Hof van Poederoijen' geldt dat het aandeel sociale huur lager is dan het 'standaardpercentage' in de Woonvisie. De reden hiervoor is dat uit het woningbehoefteonderzoek (zoals aangehaald in de Woonvisie) blijkt dat in Poederoijen meer behoefte is aan betaalbare en duurdere koop dan aan sociale huurwoningen. Tevens wordt meer dan 25% van de woningen levensloopbestendig gebouwd.

Totaal aantal woningen 72

Hof van Poederoijen					
Overzicht woningdifferentiatie					
	Overeenkomst	Project	Aantal eenh.	Fase	
				I	II
Sociale huur	15%	17%	12	5	7
Betaalbare koop	20%	21%	15	11	4
Middelduur laag	25%	26%	19	15	4
Middelduur hoog	25%	19%	14	9	5
Duur (bouwkavels)	15%	17%	12	5	7
Totaal	100%	100%	72	45	27

Levensloopbestendige woningen: 28% 20

Overeengekomen woningdifferentiatie

Sociale huur	Betaalbare koop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur
< € 752,33	< € 250.000	Koop € 250.000 - € 325.000 (NHG)	Koop € 325.000 - € 500.000 (NHG)	Koop > € 500.000
		Huur € 752,33 - € 1.000	Huur > € 1.000	
15%	20%	25%	25%	15%

Prijspeil vanuit woonvisie 2021

Conclusie

Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan het voorzien in de behoefte aan woningen zoals beschreven in de Woonvisie Bommelerwaard 2021 – 2025. Wel geldt dat voor het plan 'Hof van Poederoijen' het aandeel sociale huur lager is dan het 'standaardpercentage' uit de Woonvisie. De reden hiervoor is dat uit het woningbehoefteonderzoek (zoals aangehaald in de Woonvisie) blijkt dat in Poederoijen meer behoefte is aan betaalbare en duurdere koop dan aan sociale huurwoningen. Tevens wordt meer dan 25% van de woningen levensloopbestendig gebouwd.

2.6 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van het woningbouwplan op de locatie Hof van Poederoijen past binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheden.

3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Historie

Poederloijen ligt aan de Afgedamde Maas dat vroeger - via het Heusdensch Kanaal – een verbinding was tussen Maas en Waal. Poederloijen ligt in het rivierkleigebied van de Bommelerwaard op een hoogte van ongeveer 1,5 meter boven NAP.

Tussen Poederloijen en Aalst liggen uiterwaardengebieden, maar ook een door grindaafgraving verkregen plas waarin zich een jachthaven bevindt. Ten noordwesten van Poederloijen ligt een aantal kolken en wielen die het verhaal vertellen van de strijd tussen de bewoners en het wassende water. In het westen ligt het natuurgebied Munnikenland met op de kop Slot Loevestein.

De kern Poederloijen ligt in het stroomgebied van de Rijn en de Maas. De afzettingen van deze rivieren worden gerekend tot de Formatie van Echteld. De Rijn en de Maas hebben stroomgordels gevormd die zich van tijd tot tijd verlegden. Oevers van stroomgordels liggen relatief hoog in het landschap en vormden in het natte landschap aantrekkelijke vestigingsplaatsen. Om het landschap bruikbaar te maken, is het gebied in de 12e eeuw bedijkt.



Fig. 3.1 Ruimte-reserveringen in de nabije omgeving

3.1.2 Plangebied

De meest geschikte locatie om woningen te ontwikkelen, is het gebied ten westen van de dorpskern Poederloijen dat opgespannen is tussen de Maarten van Rossumweg en de Dorpsweg. Zoals eerder opgemerkt, is dit geen nieuwe keuze, want al in het Masterplan Poederloijen, dat in 2009 in een intensief participatietraject tussen gemeente, bewoners, ondernemers en belangengroepen is opgesteld, is deze locatie aangewezen als beoogd nieuw woongebied na afronding van het project Oostvleugel.

Het gebied heeft momenteel een agrarische functie met een totale oppervlakte van ca. 3,6 ha. Het ligt pal ten westen van de bestaande dorpskern en door de gunstige ligging is het gebied van twee kanten te betreden. Vanuit een ruimtelijke kwalitatieve insteek biedt de kansrijke ligging van de locatie de mogelijkheid om Poederoijen een gezicht te geven. De huidige dorpsrand wordt in de huidige context gekenmerkt door achterkanten.

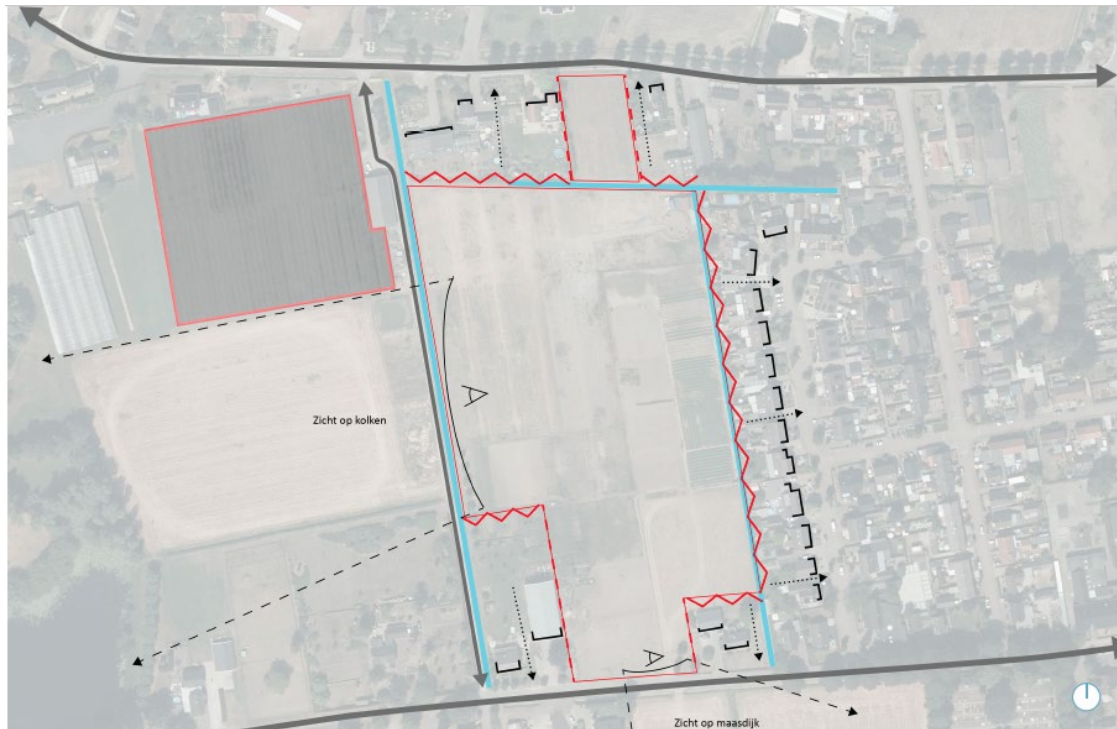


Fig. 3.2 Ruimtelijke inbedding plangebied

3.1.3 Water en landschap

Water speelt een prominente rol in de ontstaansgeschiedenis van Poederoijen. De strategische ligging maakt Poederoijen vanaf 1870 onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De batterij onder Poederoijen was onderdeel van de vierde en laatste uitbreiding van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Fort Poederoijen moest de Maas bewaken en samen met Batterij onder Brakel het inundatieveld (ondergelopen terrein) in de Bommelerwaard controleren en beschermen.

Met het afdammen van de Maas kwam er een einde aan de grootschalige invloed van het rivierwater. Aan de westzijde van de Maasdijk bevinden zich nog enkele kolken die duiden op een vroegere dijkdoorbraak. Momenteel vormen de dijken, kolken en uiterwaarden een adembenemend weids natuurspektakel waar ecologie ruimte heeft zich te ontwikkelen. Het plangebied van Hof van Poederoijen bevindt zich in een bedijkte kom die droog zou blijven tijdens inundatie. Een eigen waterregime zorgt dat de polder droog en bewoonbaar blijft.



Fig. 3.3 Landschap rondom Poederloijen (met in rood het plangebied)

De landschappelijke context van Poederloijen is typerend voor het landschappelijke karakter van de Bommelerwaard. Het wordt gekenmerkt door een opbouw in uiterwaarden, oeverwallen en kommen. Tussen de zomerkaden en de winterdijken liggen de uiterwaarden: graslanden met een onregelmatige percelering, hier en daar met oude beddingen (strangen) of meestromende nevengeulen.

3.1.4 Netwerk en morfologie

De eerste vormen van occupatie volgden de hoger gelegen gronden van oeverwallen en dijken. De dijklichamen die in verschillende tijdsfasen zijn aangelegd zijn het vertrekpunt waaraan veelal agrarische lintbebouwing is ontstaan. De primaire linten lopen van oost naar west en zijn de Maasdijk (1, zie fig. 3.4)) en de Maarten van Rossumweg (2). Naarmate het dorp groeide zijn de Dorpsweg (3) en de Burgemeester Posweg (4) ontstaan waar later de kern Poederloijen is gegroeid. In het verleden was er nog een veerpontje tussen Poederloijen en Andel. Tegenwoordig vormt de Afgedamde Maas een sterke barrière gezien de geringe oversteekbaarheid in de regio.

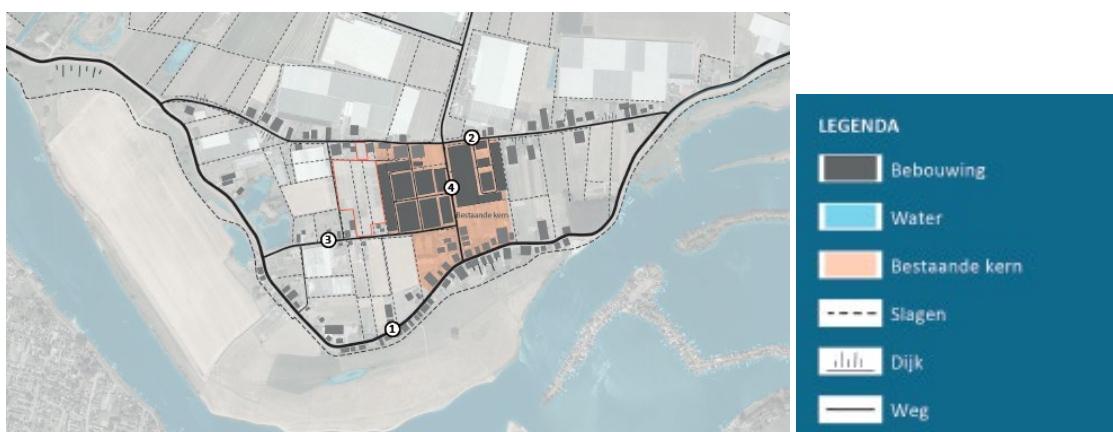


Fig. 3.4 Netwerk en morfologie

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij de invulling van deze woningbouwlocatie is een aantal stedenbouwkundige vertrekpunten gehanteerd.

Hoofdstructuur

De orthogonale, landschappelijke structuren vormen de identiteit drager om de nieuwe hoofdstructuur op te positioneren. De bestaande watergang dient behouden en versterkt te worden ten behoeve van de waterhuishouding in het westelijke deel.

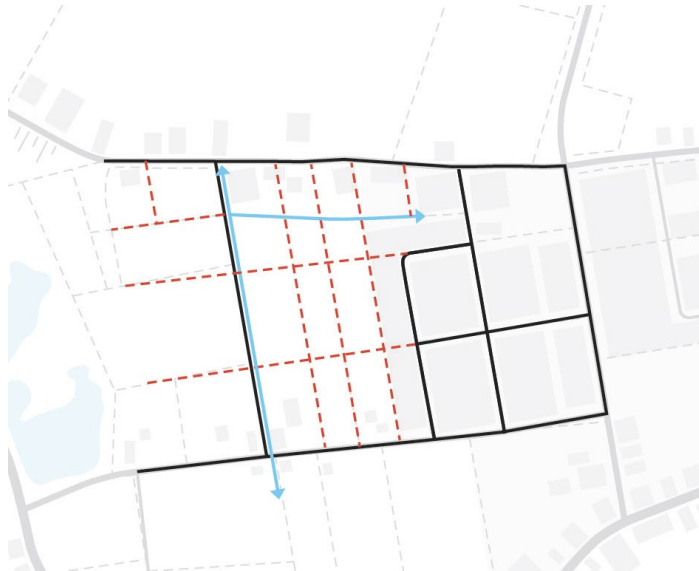


Fig. 3.5 Hoofdstructuur

Landelijk groen

De locatie ligt nabij een Natura-2000 gebied. Vanuit landschap was dit van oudsher een open gebied op de oeverwal van Poederloijen. Het gaat om een nieuwe dorpsrand dus een goede landschappelijke afronding is hier belangrijk.

Een groene bufferzone tussen bestaande context en nieuw in te vullen plangebied, vormt een natuurlijke overgang tussen de bestaande en nieuw te realiseren context. In deze bufferzone is ruimte voor waterberging met een natuurvriendelijke oever en kruidenrijk grasland. Aan de westzijde wordt de bufferzone opgerekt in verband met milieuzonering (zie paragraaf 4.2 en figuur 3.9). De parkeerplaatsen aan de noord – zuidverbinding maken onderdeel uit van de groene verbinding. Dit wordt gerealiseerd door de parkeerplaatsen groen in te passen.

Buurt-entrees aan lint en laan

Het plangebied wordt ontsloten door twee hooftentrees; een noordelijke entree aan de Maarten van Rossumweg en een zuidelijke entree aan de Dorpsweg. Hoogwaardig en markant: de entree symboliseert gevoel van 'thuis komen'.

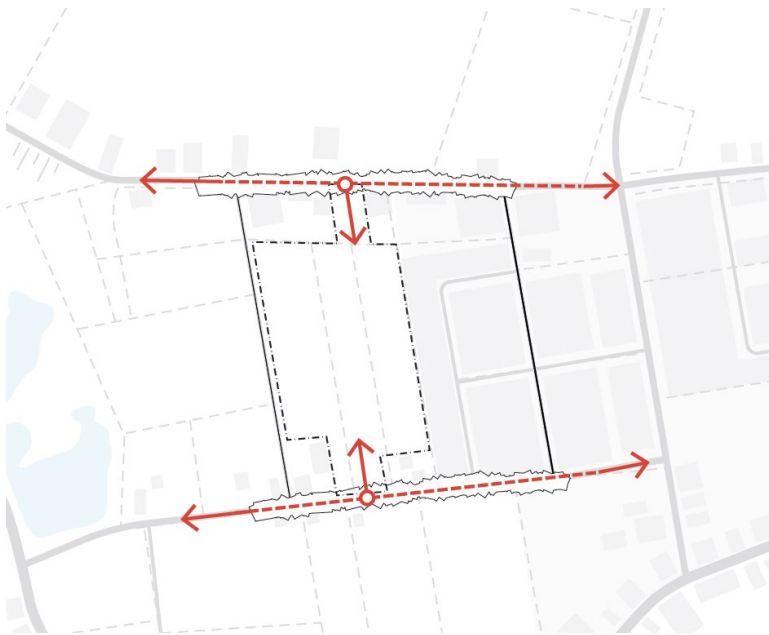


Fig. 3.6 Ontsluitingen

Zichtbaar is beleefbaar

Een groene zichtas borgt de ruimtelijke verankering van het plangebied in de bestaande context. Deze zichtlijn is onderdeel van een groene zone door het plangebied en gaat gepaard met het implementeren van de hoofdverkeersontsluting.



Fig. 3.7 Groene zicht-as

Milieuzonering

Voor de inpassing van dit woningbouwplan diende ook gekeken te worden naar eventuele belemmeringen uit het oogpunt van milieuzonering. Het gebied kent echter weinig tot geen zware ruimtelijke belemmeringen. Enkel een deel van de westelijke zijde is 'milieubelastend' als gevolg van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf, waarbij ook rekening is gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf. Zie hiervoor nader paragraaf 4.2 (over bedrijven en milieuzonering) en zie ook figuur 3.9.

Bovenstaande randvoorwaarden hebben uiteindelijk geleid tot onderstaande opzet van de locatie (figuur 3.8).



Fig. 3.8 Opzet woningbouwplan Hof van Poederroijen

3.3 Nieuwe situatie

Woningbouwprogramma

Door Hof van Poederroijen te ontwikkelen draagt dit bij aan zowel de lokale als regionale woningvoorraad. Door het diverse programma wordt iedere doelgroep bediend. Van starters tot senioren, grotere en kleinere kavels, al deze facetten zijn te vinden in Hof van Poederroijen. Het aantal woningen voor fase 1 is vastgesteld op 45 woningen, met de volgende differentiatie:

<i>Woningen</i>	<i>Aantallen</i>
Sociaal	5
Betaalbare koop	11
Middelduur laag	15
Middelduur hoog	9
Duur	5
TOTAAL	45

Opzet woningbouwplan

Hieronder volgt de nadere uitwerking van het woningbouwplan Hof van Poederoijen, dat uiteindelijk vertaald c.q. verwerkt is in onderhavig bestemmingsplan.

De woningbouwlocatie kenmerkt zich door een heldere structuur, waarbij een directe verbinding is tussen de Maarten van Rossumweg en de Dorpsweg.

De bouwvelden worden gevormd door de infrastructuur en groen- en waterzones in het plan. Door de nieuwe hoofdstructuur met de twee aansluitingen in oost-westelijke richting (richting Maasdijk), worden het plangebied in grofweg drietal bouwvelden gedefinieerd. Twee U-vormige bouwvelden om de centrale (groen) hoven en een centraal bouwveld (appartementen).

Waar het plangebied aansluit op de bestaande linten (Dorpsstraat – Maarten van Rossumweg) zijn twee bouwvelden die de schakel vormen tussen plan en de linten. Deze worden in beeldkwaliteitsplan beschreven onder De Linten (zie bijlage I). Deze zones worden extra benadrukt in het beeldkwaliteitsplan en krijgen randvoorwaarden mee ten aanzien van verschijningsvorm en massaopbouw.

In de bouwvelden zijn verschillende typologieën geplaatst. Er zijn rijwoningen, patiowoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande (geschakelde) woningen en appartementen in het plan.

Doordat de hoofdstructuur door het plan heen slingert, ontstaan er groene verblijfsruimtes centraal in het plan. Hierdoor is het Hof van Poederoijen niet alleen een fijne plek voor de nieuwe bewoners maar ook een aangename plek voor de huidige bewoners van de kern Poederoijen.

De orthogonale verkeersstructuur definieert twee centraal gelegen groene hoven en twee doorzichten richting het open landschap van de Maasdijk / wiel. Kwaliteiten vanuit de omgeving die maatgevend zijn geweest voor de aanwezige structuur. De twee entrees vanuit de bestaande linten worden ook groen uitgevoerd en begeleid met groenzones en laanbomen.

Het plangebied wordt in de huidige situatie omzoomd door sloten met een A en B status. Aan de oostzijde, direct aansluitend aan de achtertuinen van de woningen aan de Willem van Oranjestaat is een smalle B-watergang. In de huidige situatie zijn er op diverse plaatsen aanbouwen gerealiseerd tot op het hart van de sloot waardoor het niet wenselijk is om de wateropgave aan deze zijde te realiseren.

Daarom is ervoor gekozen om de wateropgave landschappelijk op te lossen aan de westzijde van het plan op de overgang met het open landschap van de Maasdijk/wiel. In de huidige situatie is dit een watergang met een A-status is zijn schouwpaden en ecologische oevers gecombineerd om de landschappelijke kwaliteit van de nieuwe dorpsrand te versterken.

Er zijn dus twee centrale groengebieden in het plan. Een daarvan wordt in fase 1 aangelegd. In deze groenzone is ruimte voor spelen en waterberging in de vorm van een wadi. De groenzones worden ingericht met verschillende soorten beplanting. De wadi's liggen meer richting de straatzijde, zodat het spelen iets meer in het binnengebied gesitueerd is.

De waterstructuur aan de westzijde van het plan is sterk uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. In deze zone wordt een aanzienlijk deel van de waterberging voor dit plan opgelost. Deze watergang heeft een onderhoudstrook van 4 meter breed. Aan de noordoostelijke zijde van de watergang is een

natuurlijke oever gecreëerd door flauwe bochten en diverse beplanting aan te planten. Hierdoor oogt de overgang tussen de achtertuinen en het open landschap erg natuurlijk. De overige oevers van deze waterstructuur hebben een natuurlijke inrichting.



Fig. 3.9 Nadere invulling woningbouwplan Hof van Poederrijen

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Bij de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie wordt ook rekening gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie. Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 (waterparagraaf), paragraaf 4.14 en de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan Hof van Poederrijen.

Parkeren

Het plangebied bevat voldoende ruimte om in de benodigde parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In paragraaf 4.13 wordt onderbouwd op welke wijze in deze parkeerplaatsen wordt voorzien.

Verkeersafwikkeling

Voorts dient er sprake te zijn van een geschikte en veilige verkeersafwikkeling c.q. ontsluiting van het plangebied. In paragraaf 4.13 wordt nader ingegaan op deze verkeersaspecten. Geconcludeerd wordt dat de realisatie van dit woningbouwplan uit het oogpunt van verkeer aanvaardbaar is.

Bedrijvigheid

Ten westen van het plangebied ligt een glastuinbouwbedrijf. Vanwege de aanwezigheid van dit bedrijf en vanwege de uitbreidingsmogelijkheden is een afstand van 30 meter aangehouden tussen de gevels van (eventueel toekomstige) bebouwing binnen de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' en 'Agrarisch' enerzijds, en anderzijds de gevels van de nieuwe woning. In figuur 3.9 is met de rode stippellijn te zien dat daarbij de lijn is aangehouden van de gevel van de bestaande werkruimte van het bedrijf (zie de blauwe stippellijn) en niet die van de kassen. Deze 30 meter is de richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' die geldt voor tuinbouwbedrijven en milieugevoelige bestemmingen.

Dat betekent dat de afstand tussen het perceel met de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' en 'Agrarisch' enerzijds, en de gevels van de nieuwe woningen anderzijds weliswaar wat minder bedraagt (nl. 23 meter), echter er kan redelijkerwijs van worden uitgegaan dat tussen de gevels van eventueel toekomstige kassen en de grens van het agrarische perceel ter hoogte van de nieuwe woningen geen milieubelastende activiteiten plaatsvinden. Er zal daar (ter plaatse van de rode stippellijn, in figuur 3.9) enkel sprake zijn van een glazen wand / gevel van de kassen. Een deel van die gronden (4 meter breedte) moet overigens sowieso vrijgehouden worden als onderhoudsstrook voor de watergang.

Om deze afstand te waarborgen is er aan de westzijde van het plangebied voor een klein deel van de woonbestemming een bouwverbod opgenomen in de planregels (via een specifieke aanduiding op de verbeelding). Dat betekent dat het verboden is gebouwen en bouwwerken te bouwen binnen die strook. Ook is het verboden om vergunningvrij gebouwen en bouwwerken te realiseren. Hiermee is voldoende geborgd dat de bestaande en toekomstige bedrijfsvoering van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf niet wordt beperkt door dit woningbouwplan.

Dat betekent ervan kan worden uitgegaan dat ter plaatse van de betreffende woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien wordt het aanwezige bedrijf niet belemmerd in de bestaande bedrijfsactiviteiten en eveneens niet in haar uitbreidingsmogelijkheden.

Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing is zodanig groot (namelijk meer dan 15 meter) dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burennrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.

In het kader van burgerparticipatie zijn alle omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de bouwplannen. Uiteraard heeft de komst van het woningbouwplan consequenties voor het uitzicht van de bewoners van de Willem van Oranjestraat, aan de achterzijde van hun woningen. Deze belangen zijn meegenomen in de besluitvorming over dit woningbouwplan. In Nederland bestaat echter niet een eeuwig recht op een blijvend uitzicht. Deze belangen wegen dan ook niet dusdanig zwaar dat daardoor moet worden afgezien van het woningbouwplan. Bovendien kan het realiseren van nieuwe woningen als een groot maatschappelijk belang worden beschouwd, vanwege de grote behoefte daaraan.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaar plan voor dit gedeelte van Poederloijen.

4. HAALBAARHEID

4.1 Water

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

4.1.1 Watertoets

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

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

De 'watertoets' is het proces waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium overlegt met de waterbeheerder over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het doel is de ontwikkeling zo goed mogelijk in te passen in de waterhuishouding. Bevoegd gezag voor de watertoets op deze locatie is Waterschap Rivierenland.

In oktober 2022 is over dit plan overleg gevoerd, op basis van een stedenbouwkundig ontwerp. Daaruit kwamen nog verschillende aandachtspunten die in de maanden daarna met het waterschap verder zijn afgestemd. De conceptwaterparagraaf is in januari 2023 voor informeel wateradvies voorgelegd aan Waterschap Rivierenland. De reactie van 18 januari 2023 is verwerkt in deze paragraaf. Dit betrof, naast meer tekstuele opmerkingen, nieuwe ontwerputgangspunten voor wadi's, toevoegen beleid waterketen, toevoegen van kunstwerken op de ontwerp-tekening en de vraag of het afvalwatertransportstelsel het nieuwe aanbod kan verwerken. Het stedenbouwkundig ontwerp is gewijzigd en de waterbalans is daarop aangepast. In het plan is meer open water en minder wadi-oppervlak. Ook is de bergende schijf in de wadi's aangepast aan de uitgangspunten van waterschap en gemeente.

4.1.2 Beleid en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

Het doel van de KRW (Kaderrichtlijn Water) is dat uiterlijk in 2027 al het water in Europa schoon en gezond is. Het gaat om duurzame bescherming van aquatische ecosystemen en watervoorraden (zoals voor de drinkwatervoorziening). De richtlijn is sinds 2000 van kracht. Maatregelen hiervoor leggen overheden vast in Stroomgebiedbeheerprogramma's. Op basis hiervan mag de waterkwaliteit in ieder geval niet verslechteren (stand still).

Regionaal Waterprogramma 2021–2027

In dit programma schrijft Provincie Gelderland hoe ze wil samenwerken aan het watersysteem van de toekomst. Water stuurt, ook in andere opgaven. Water moet meer worden vastgehouden in de bodem om in tijden van droogte langer water beschikbaar te hebben. Specifiek voor stedelijk gebied verwacht de provincie van gemeenten dat ruimtelijke ontwikkelingen passen bij het bodem- en watersysteem. De provincie bevordert waterinclusief en toekomstbestendig bouwen. Dan gaat het bijvoorbeeld om verminderen van hittestress, meer vergroenen en ontstenen, beperken van wateroverlast, kruipruimte vrij bouwen en zetting tegengaan.

In de Waterverordening Waterschap Rivierenland hebben de provincies bepaald waaraan het oppervlaktewatersysteem minimaal moet voldoen; een beschermingsniveau tegen overstroming van water vanuit de betreffende watergang als gevolg van extreme neerslag. Binnen de bebouwde kom bestemd voor bebouwing en hoofdinfrastructuur mag de gemiddelde overstromingskans 1/100 per jaar zijn, voor glastuinbouw en hoogwaardige tuinbouw bijvoorbeeld 1/50 per jaar.

De Omgevingsverordening vraagt van een bestemmingsplan die een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, een toelichting met beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij worden de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken.

Ook de grondwaterbeschermingsgebieden voor de drinkwaterwinning legt de provincie vast in de Omgevingsverordening. Plangebied Hof van Poederloijen ligt niet in zo'n gebied.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het waterbeheerprogramma geeft Waterschap Rivierenland de kaders en opgaven aan voor het waterbeheer, met koers en keuzen voor de planperiode. De missie "Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem" is vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten. Principes uit de strategische Watervisie 2050 helpen bij belangenafweging, prioriteren van opgaven en maken van beleidskeuzen. Het gaat om:

1. De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk
2. Water is bepalend voor de inrichting van het gebied
3. We zijn zuinig op water en grondstoffen
4. Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus
5. We pakken uitdagingen op binnen deze generatie en wentelen niet af
6. Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes
7. Met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied

Gezien de dynamische omgeving wil het waterschap samenwerken met andere overheden, deskundig en gebiedsgericht, met ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk.

Keur en Regels Waterschap Rivierenland

De Keur stelt ge- en verboden ter bescherming van waterstaatswerken en om beheer en onderhoud goed te kunnen uitvoeren. Werkzaamheden in een waterstaatswerk (waterloop of –kering met beschermingszone) vallen onder de Keurbescherming, Algemene Regels en Beleidsregels regelen wat onder voorwaarden is toegestaan en waarvoor vergunning nodig is. Zo zijn vergravingen en dempingen van wateren vergunningplichtig en de versnelde afvoer van neerslag van meer dan 500 m² (stedelijk gebied) of 1500 m² (landelijk gebied) nieuw verhard oppervlak. Ook de onttrekking van grondwater zoals voor bronneringen valt onder het vergunningstelsel. Op de Leggers zijn de waterstaatswerken aangegeven.

Rivierengebied Klimaatbestendig, Samen aan de slag! Regionale Adaptatiestrategie (vastgesteld in Raad Zaltbommel juni 2021)

Met deze strategie maken gemeenten, waterschap, provincie en andere stakeholders in het Rivierengebied op regionaal niveau inzichtelijk of en zo ja waar extra inzet nodig is om vanaf 2020 klimaatadaptief te handelen en in 2050 te zijn. Het gaat om wateroverlast, droogte, hitte en risico op overstromingen, waarvoor Rivierenland gevoelig tot zeer gevoelig is. De strategische lijnen zijn het vergroten van bewustwording en kennis, op een andere manier (durven) denken en samenwerken, eerst de urgente opgaven aanpakken en koppelen aan andere opgaven en verbinden van verschillende schaalniveaus. De volgende ambities voor 2050 zijn gesteld:

- Leefbare kernen, aantrekkelijke groene en leefbaar waar het goed wonen, werken en recreëren is.
- Duurzame logistiek en bedrijvigheid, met groen en water als bouwstenen. Voorbereid zijn op situaties waar infra tijdelijk kan uitvallen.
- Vitale en toekomstbestendige land- en tuinbouw, bestand tegen klimaatverandering.
- Robuust en aantrekkelijk rivierenlandschap.

Lokaal adaptatieprogramma. Gemeente Zaltbommel. Gemeente Zaltbommel (vastgesteld september 2021).

Dit document bevat beleidsuitgangspunten, ambities en prioriteiten voor het lokale traject voor klimaatadaptatie. In 2020 is een stresstest uitgevoerd met modelberekeningen en analyses voor droogte en hitte. Voor wateroverlast volgt nog een verdiepende stresstest. Zaltbommel geeft de voorkeur aan stimuleren in plaats van reguleren. Bij nieuwbouw wordt wel gereguleerd om problemen in de toekomst voor te zijn. Beleidskeuzen hiervoor moeten worden belegd in Omgevingsvisies en –plannen. Gestreefd wordt bijvoorbeeld voor beleid voor:

- groen dak op een plat dak bij nieuwbouw, eventueel in combinatie met zonnepanelen.
- bestaande groenstructuren als uitgangspunt inpassen in nieuwe ontwikkelingen. Zo wordt waardevol groot/robuust groen behouden;
- ontwikkelen van een handreiking klimaatinclusief bouwen in 2023, samen met de regio.
- hanteren van een groennorm per nieuwbouwwoning en maximaal verhardingspercentage van een perceel nieuwbouw binnen de bebouwde kom.

Omgevingsvisie Bommelerwaard (vastgesteld oktober 2022)

In de Omgevingsvisie geven de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel de kaders aan voor toekomstige veranderingen en ontwikkelprojecten. Uitgangspunt daarbij is “ja, mits” en participatie van de omgeving. Het gaat immers om een fijne leefomgeving voor iedereen. De gemeenten vinden het belangrijk dat initiatieven aansluiten bij de waarden en kernkwaliteiten, aangegeven op de BommelerWaardenkaart. Voor het plangebied Poederoijen is dit het “droge land”. Dit zijn de wat hoger gelegen fijn zandige oeverwallen langs de rivier. Op de BommelerVisiekaart ligt het speerpunt daarin op “wonen, werken, landbouw, recreatie en groen in balans”. Voor Poederoijen staat ook een woningbouwopgave op de kaart, met het westen als uitbreidingsrichting (het droge land).

Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026. Gemeente Zaltbommel en Gemeente Maasdriel, vastgesteld juni 2023

Dit plan verwoordt de ambities voor stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater, oppervlaktewater en klimaat voor de gemeenten, een uitvoeringsplan dat hieruit voortvloeit en de kostendekking. Het beleidskader richt zich op Veilig, Functioneel, Heel en Schoon. Voor nieuwbouw eisen de gemeenten in lijn met wet- en regelgeving een gescheiden inzameling van vuil water en hemelwater voor. Ook stuurt de gemeente actief op het schoonhouden van hemelwater en worden burgers aangespoord om

waterbewust om te gaan met de inrichting van hun perceel. Denk aan hergebruik van hemelwater voor beregenen van de tuin. Als verwerking van hemelwater op eigen terrein niet mogelijk is, dan kan de particulier het hemelwater, bij voorkeur bovengronds, aanbieden aan de gemeente in de openbare ruimte.

Bij nieuwbouw stuurt gemeente Zaltbommel op het vasthouden van water op het perceel, met een eis van 20 mm over het totaal verhard oppervlak, bovenop de waterschapsnorm van 436 m³ per toegenomen hectare verharding.

De ontwikkelende partij moet aantonen dat hemelwatervoorzieningen voldoen aan de waterbergingsnormen, leidingen voldoende water kunnen afvoeren in reguliere situaties (bui 08+10%) en bij een bui van 100 mm in een uur geen wateroverlast optreedt in of nabij het plangebied.

In gebieden met een hoge grondwaterstand moeten passende maatregelen worden getroffen om grondwateroverlast te voorkomen. Permanent afvoeren van grondwater mag niet. Voor Nieuwbouw hanteren de gemeenten de volgende ontwateringseisen:

- 1 m tussen representatief hoogste grondwaterstand (RHS) en kruin openbare weg.
- Vloer/bouwpeil van woningen en bebouwing ligt minimaal 30 cm hoger dan de as van de weg.

Samen door één Buis, vertrekpunt voor samen werken aan riolering en stedelijk water. Waterschap Rivierenland, januari 2019.

Met deze nota beoogt het waterschap samen met de gemeenten lozingen van afvalwater en hemelwater zodanig te beheersen dat watersysteendoelen op doelmatige wijze (blijven) worden bereikt. De nota is ook door (praktisch) alle gemeenten ondertekend. Voor een nieuwbouwontwikkeling kan het door het adviesbureau worden gebruikt bij het opstellen van een rioleringsplan.

4.1.3 Waterkeringen & waterveiligheid

Huidige situatie

De regionale waterkering langs de Afgedamde Maas met haar beschermingszones ligt ruim buiten het plangebied van Hof van Poederloijen, op meer dan 250 m afstand.

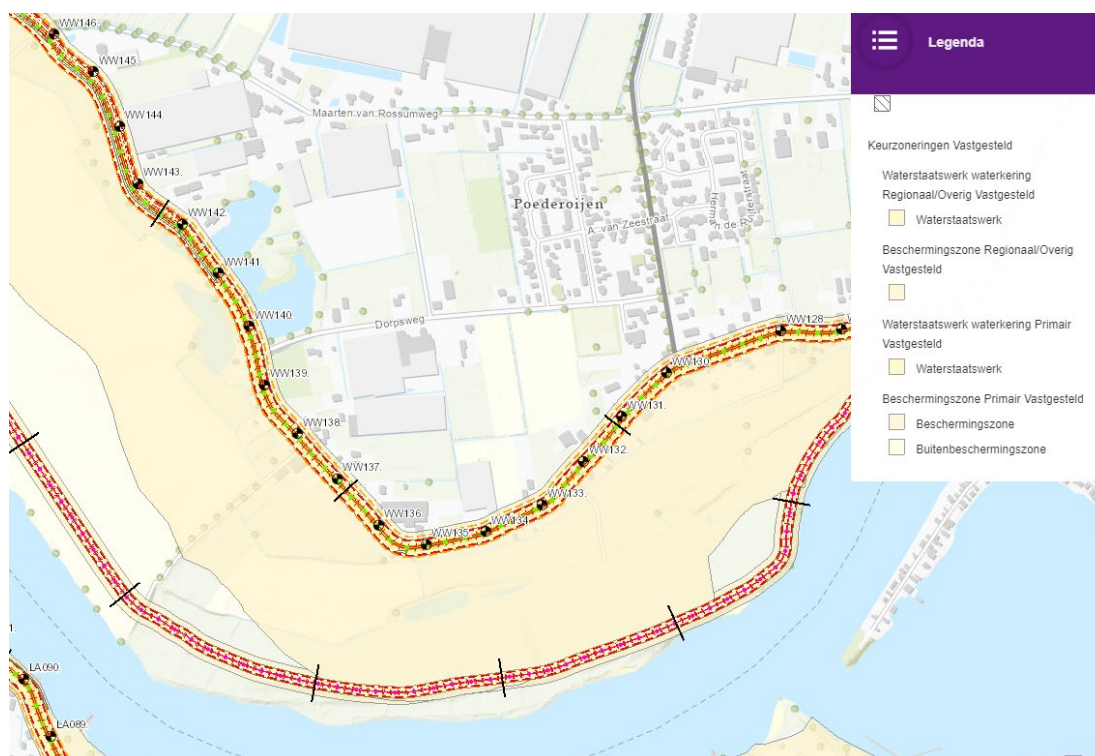


Fig. 4.1 Legger Waterkeringen

Het plangebied ligt in de Bommelerwaard, een poldergebied tussen Maas en Waal. Op de Atlas voor de Leefomgeving geeft de Rijksoverheid aan wat de maximale waterdiepte is bij overstromingen. Dan gaat het om een doorbraak van primaire waterkeringen, zoals langs de Waal. De kans is weliswaar klein (gemiddelde kans van voorkomen ca 1/1.000 per jaar), maar Poederloijen moet rekening houden met een waterdiepte van meer dan 5 meter (zie ook overstroomik.nl of basisinformatie-overstromingen.nl). Droge verdiepingen zijn er alleen bij bebouwing langs de dijk, of bij appartementen die hoog genoeg zijn.

Toekomstige situatie

De planontwikkeling heeft geen invloed op de waterkering.

Het plangebied ligt op het droge land, dus relatief hoger ten opzichte van een groot deel van de Bommelerwaard. Bij een overstroming met kleine kans maakt dat echter weinig verschil, gezien de maximale waterdiepte. In geval van overstromingen kan geëvacueerd worden naar verder weg gelegen hogeren gronden. Als dat niet mogelijk is, dan bieden appartementsgebouwen vanaf een 3^e verdieping verticale evacuatiemogelijkheid of dijkwoningen met meerdere verdiepingen.

4.1.4 Grondwater en bodemdaling

Huidige situatie

Het maaiveldniveau in het plangebied varieert van NAP+1,6 tot ruim +2,0 m. Het zomerpolderpeil in peilvak BOM201 bedraagt NAP+0,60 m (met marge van +15 cm). Uit een kaart uit de klimaatatlas op de website van het waterschap is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) 0,6 tot 0,8 m minus maaiveld voor de lagere delen in het plangebied en tot 1,0 minus maaiveld voor de hogere delen (zie figuur 4.2). Daarmee voldoet de huidige maaiveldhoogte niet aan de gemeentelijke ontwateringseisen uit het Water- en Rioleringsplan. Dat vereist immers een afstand van 1 meter bij de kruin van de openbare weg. Vloer/bouwpeilen van woningen en bebouwing moet daar nog minimaal 30cm boven liggen.

Verwacht wordt dat door klimaatverandering de GHG iets hoger wordt. In het plangebied komt lichte kwel voor.

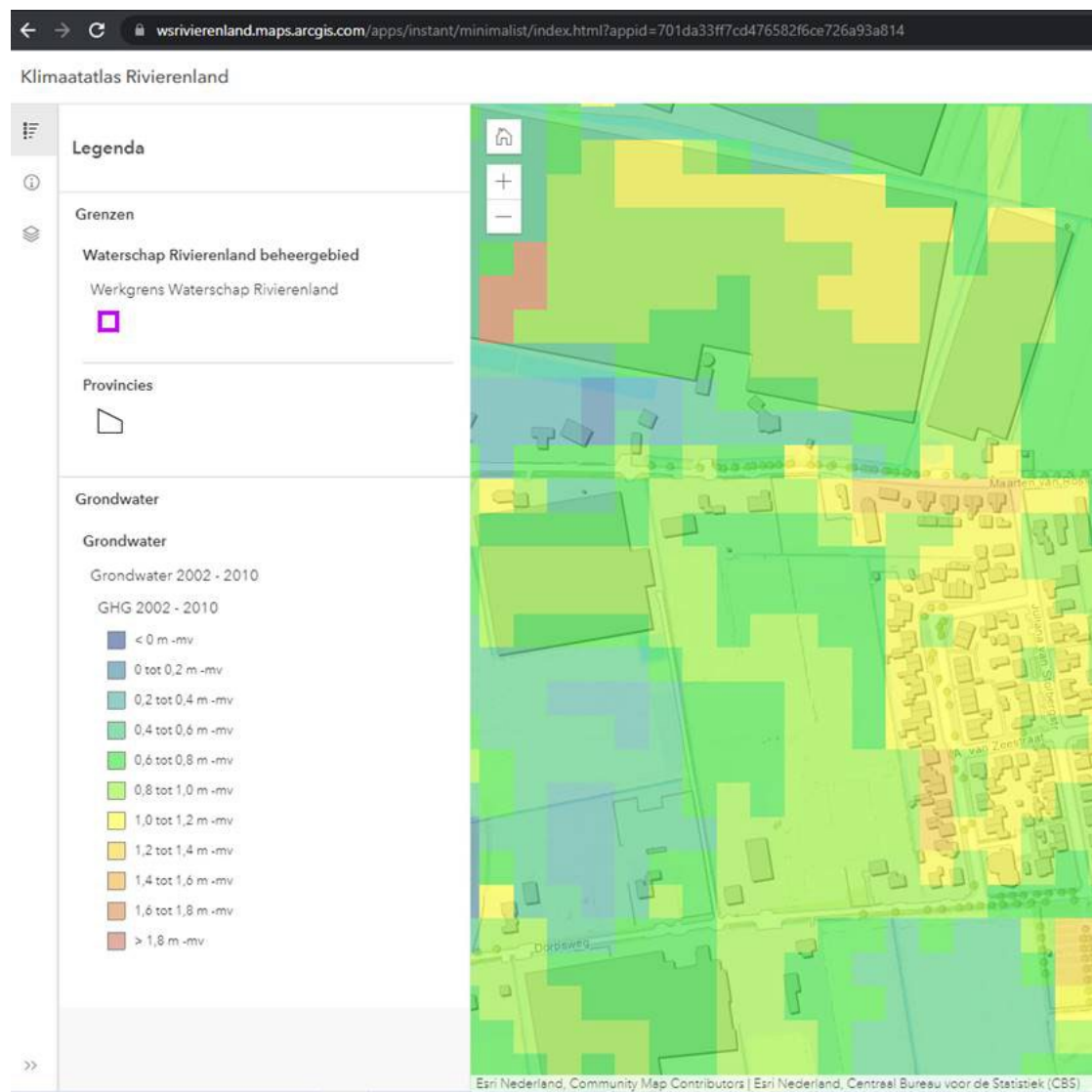


Fig. 4.2 Gemiddeld hoogste grondwaterstand

Volgens de modelinformatie in het Bro-loket bestaat de ondergrond onder een ca 4 meter dikke laag grindige klei (formatie van Echteld) vooral uit zand (grof, matig fijn en fijn, Formatie van Kreftenheye), tot zeker 25 meter minus maaiveld. Daaronder fijn en kleiig zand van de formatie van Sterksel.

Vooraf veen en klei zijn gevoelig voor bodemdaling. Volgens de Atlas van de Leefomgeving is het plangebied niet gevoelig voor bodemdaling.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied (bron Omgevingsverordening Gelderland).

Toekomstige situatie

Voor een klimaatrobuuste ontwikkeling van het plangebied is enige ophoging van het plangebied noodzakelijk, tenminste voor de laagst gelegen delen. Bij voorkeur wordt gewerkt met een gesloten

grondbalans. Dat kan als de grond, die vrijkomt bij het ontgraven van extra oppervlaktater en wadi's, kan worden aangewend voor ophoging. Afhankelijk daarvan wordt nog besloten of gebouwd wordt met of zonder kruipruimten. De in het Water- en Rioleringsplan aangegeven ontwateringsdiepten worden hierbij gehanteerd. Eventuele kelders (zoals voor onder een appartementengebouw) worden waterdicht aangelegd. Bij opstellen van dit bestemmingsplan is de verwachting dat het plangebied circa 60 cm wordt opgehoogd, met de kruin van de wegen op ca NAP+2,0m.

4.1.5 Oppervlaktewater en waterberging

Huidige situatie

Het plangebied ligt in de polder Bommelerwaard, in peilgebied BOM201. Het zomerpeil is NAP+0,60 m, het winterpeil wat lager met NAP+0,40 m. Voor het peilbeheer wordt een marge van 15 cm zowel naar boven als beneden aangehouden om te kunnen inspelen op weersveranderingen. De afvoer uit dit peilgebied is naar het noorden, naar peilgebied BOM200. In droge perioden kan water worden ingelaten.

Het plangebied wordt omgeven door water. Aan de westzijde ligt A-water 007913, aan de oostzijde B-water 034157, aan de noordzijde C-water 086001 en B-water 034052. Volgens de Legger Wateren (zie figuur 4.4) ligt in het plangebied ook C-water 086093, maar die is niet meer aanwezig (zie ook AHN). Uit de luchtfoto's op topotijdreis.nl kan worden opgemaakt dat dit C-water rond 2013 is gedempt (vermoedelijk gelijk met het verwijderen van kassen).

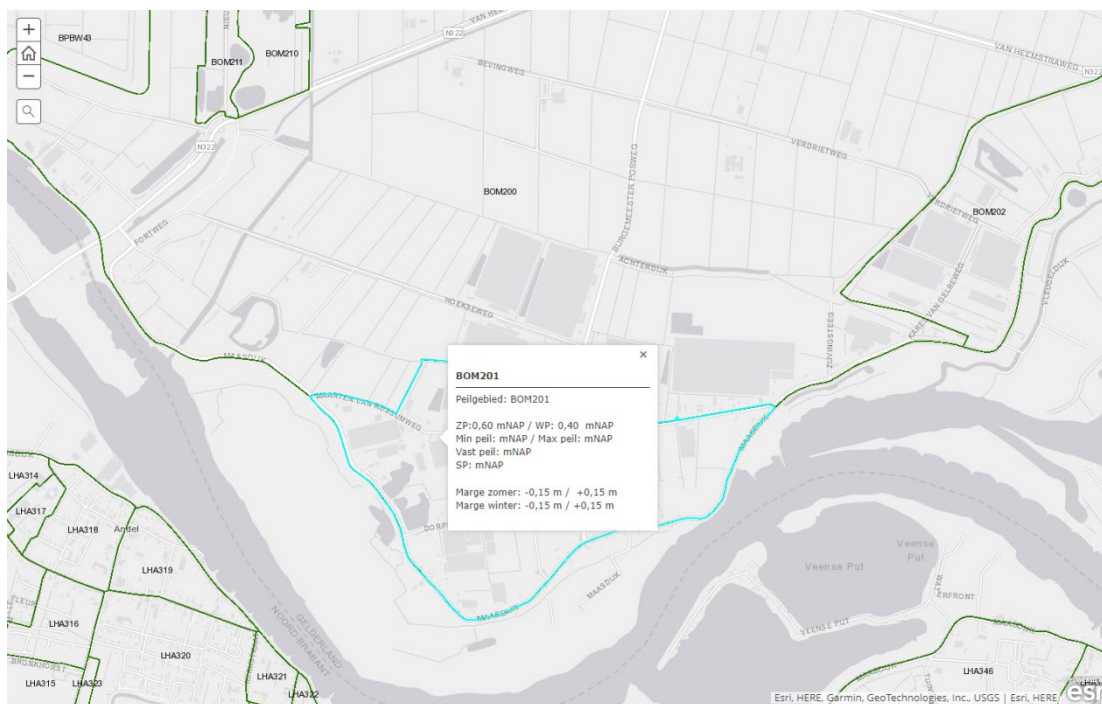


Fig. 4.3 Kaart waterstanden peilgebieden polder Bommelerwaard

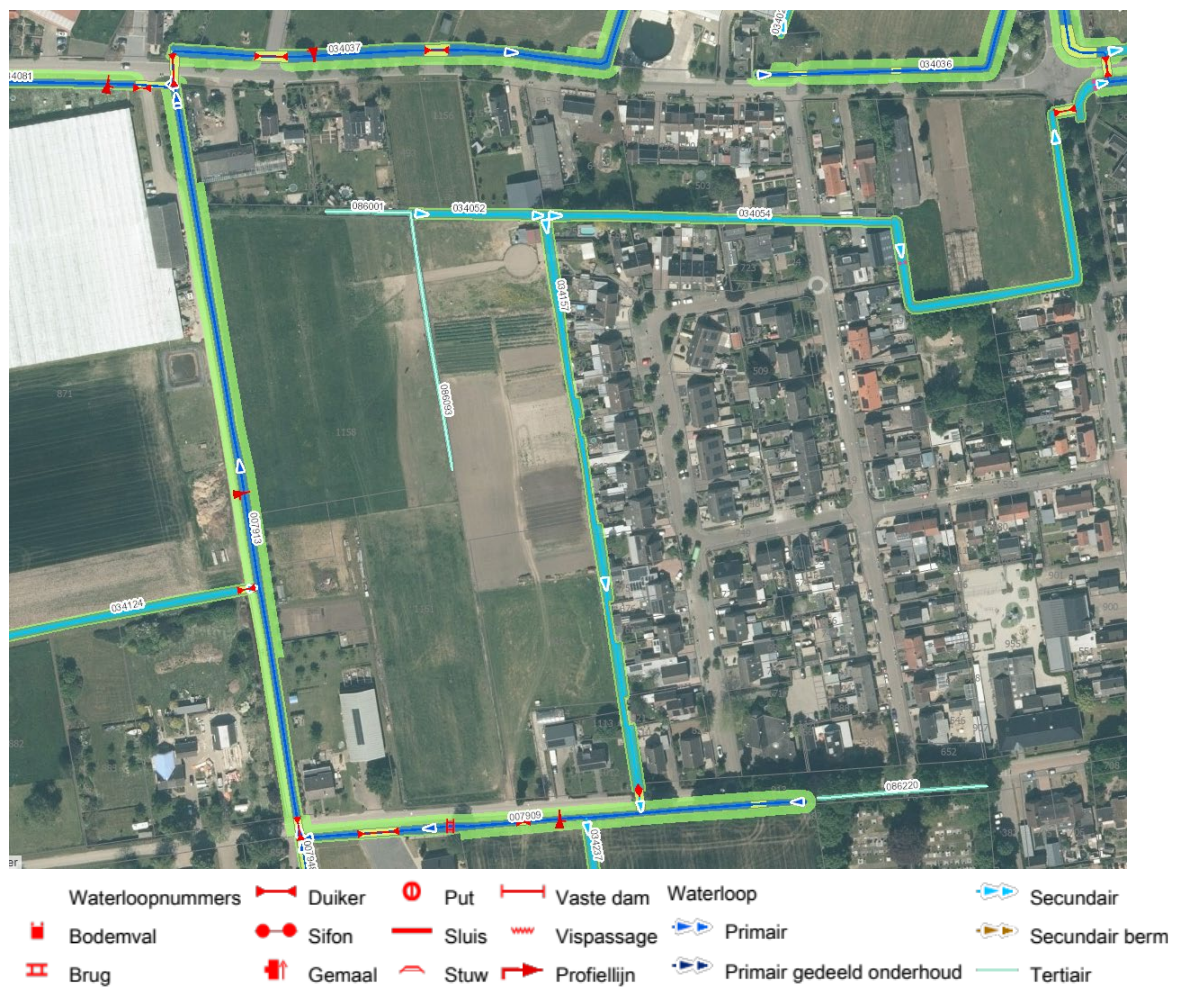


Fig. 4.4 Legger Wateren Waterschap Rivierenland

Op leggerwateren is de Keur van toepassing, met bijbehorende regels. A-wateren worden door het waterschap onderhouden. Aanliggende perceeleigenaren zijn verantwoordelijk voor onderhoud van b-wateren, zoals verwijderen van waterplanten of verstoppingen van duikers. Het waterschap controleert dit jaarlijks.

A-wateren hebben een obstakelvrije beschermingszone van 4 meter breed uit de insteek, b-wateren 1 meter. De Gemeente Zaltbommel hanteert voor b-wateren in haar beheer ook een onderhoudsstrook van 4 meter breed.

De klimaateffectatlas Regio Rivierenland geeft een indicatie van wateroverlast bij twee verschillende pieksituaties. Het noordelijke plangebied lijkt door de hoogteligging van het maaiveld niet heel gevoelig voor wateroverlast, met uitzondering van de zuidzijde van het plangebied vanwege een lagere hoogteligging van het maaiveld.

Versnelde afvoer van neerslag van nieuw verhard oppervlak moet worden gecompenseerd, zodat de kans op overstroming vanuit oppervlaktewater niet toeneemt. Het waterschap hanteert hiervoor de volgende vuistregels:

- Bij compensatie in open water (leggerwateren) is de waterbergingsopgave 436 m³/ha. De toelaatbare peilstijging waarmee gerekend mag worden bedraagt hier 0,3 m.
- Bij compensatie in wadi's is de waterbergingsopgave 664 m³/ha. Maximaal 40 cm diep, met een slokop op 30 cm vanaf de bodem. Als leegloop via infiltratie niet mogelijk is, dan via een geknepen

drainage met grondverbetering. Bodem van de wadi tenminste 50 cm boven GHG. Deze uitgangspunten van het waterschap zijn maatgevend boven die van de gemeente (waterdiepte ca 30 cm bij T=10+10%).

- Dempen van wateren moet 1 op 1 worden gecompenseerd.

Toekomstige situatie

Voor de gehele planlocatie is een stedenbouwkundig plan beschikbaar. Het verhard oppervlak is bepaald op basis van uitgangspunten van het waterschap:

- Vrijstaand 70% verhard;
- Tweekappers 80% verhard;
- Rijwoningen 90% verhard;
- Uitgeefbaar gebied rond appartementen 100% verhard.

In de bijlage “Voorlopig Ontwerp Bovengrondse Infra” van CivielPlan (11 juni 2023)’ (zie bijlage II) is het stedenbouwkundig plan en de watercompensatie voor het plangebied weergegeven. De essentie van de oppervlakteveranderingen door het de planontwikkeling staat in onderstaande tabel:

	Huidige situatie	Toekomstig
Woning vrijstaand	0	$7487 \cdot 70\% = 5241$
Woning Zonder1kap	0	$7400 \cdot 80\% = 5920$
Woning rij	0	$3367 \cdot 90\% = 3030$
Appartementen	0	1325
Wegen	0	3710
Parkeren		1240
Trottoirs		2465
Particuliere tuinen (onverhard deel)	0	$7487 \cdot 30\% = 2246$ $7400 \cdot 20\% = 1480$ $3367 \cdot 10\% = 337$
Onverhard (groen) <i>Waarvan wadi</i>	37330	8031 <i>1200</i>
Water	120*	2425
Totaal	37450	37450

**in praktijk jaren geleden gedempt, wel in berekening meegenomen*

In de als bijlage III bijgevoegde waterbalans staat de cijfermatige onderbouwing voor de toename van verhardingen en de waterbergingscompensatie.

Het toekomstig van oppervlak open water bedraagt 2425 m², maar daarvan is 120 m² ter compensatie van de eerder gedempte C-watgang. Resteert 2305 m² extra die we met een bergende schijf van 30 cm als waterberging aan het plangebied mogen toekennen. De wadi's hebben een totaaloppervlak van 1190 m², met een bergende schijf van 40 cm. Voor het volume is rekening gehouden met het oppervlak bij een vulling van 40 cm en met de taluds. Daarmee voldoet het plangebied aan de wateropgave bij de beoogde verhardingstoename in het plan. Ook wordt voldoende water in wadi's geborgen om aan de 20mm-regel van de gemeente te voldoen.

Het oppervlak open water wordt flink uitgebreid. Hiervoor wordt het bestaande A-water op de westgrens van het plangebied ruim 13 meter van insteek tot insteek. Het noordelijk deel van dezelfde watgang

wordt verbreed tot maximaal 16 meter (van insteek tot het punt op het talud bij zomerpeil). Voor het hele tracé geldt dat de westelijke 8 m een A-status behoudt, en alles oostelijk daarvan wordt B-water. Het waterschap onderhoudt uitsluitend het A-statusdeel vanaf de weg aan de westzijde. Voorwaarde van het waterschap is dat een zakelijk recht wordt gevestigd op deze weg.

Ook wordt op de noordgrens de watergang weer teruggebracht. Deze komt in open verbinding met de A-watergang. Verder naar het oosten komt een dam in de b-watergang, voor een voetpad. Hierin komt geen duiker. Op deze manier wordt een peilscheiding gecreëerd.

Het plangebied wordt met een ontsluitingsweg aan de noordzijde verbonden met de Maarten van Rossumweg. Aan de oostzijde van deze nieuwe weg wordt een nieuwe watergang gegraven. Deze watergang wordt met een duiker onder de ontsluitingsweg verbonden met de noordelijke watergang, zodat de nieuwe watergang via de noordwestzijde van het plan afvoert.

De wadi's worden voorzien van een noodoverlaat (slokop) op circa 10 cm onder maaiveldniveau, met afvoer naar oppervlaktewater of terug naar het HWA-stelsel. Leegloop vindt plaats door drainage met geknepen afvoer. Onder de wadi's wordt grondverbetering toegepast. Voor de knijpvoorziening geldt een afvoer van 1,5 l/s/ha en een maximale ledigingstijd van 96 uur, waarbij de ledigingstijd leidend is. In het nog op te stellen plan voor waterhuishouding en riolering wordt ook aandacht besteed aan het afwaterend oppervlak op de wadi's. Het is van belang dat de wadi's voldoende en tenminste naar rato worden belast.

Met de planontwikkeling wordt verhard oppervlak toegevoegd aan het gebied en van verhard oppervlak ontstaat versnelde waterafvoer naar de watergangen. Deze versnelde afvoer wordt in het plan gecompenseerd met extra waterberging in wadi's en extra oppervlak open water, volgens de normen van gemeente en waterschap. Daardoor neemt de afvoer naar benedenstrooms niet toe en wordt wateroverlast in de omgeving als gevolg van de planontwikkeling voorkomen. Dus ook bij de aansluiting op de bestaande watergang aan de noordwestzijde van het plangebied.

4.1.6 Afvalwater en riolering

Huidige situatie

Het plangebied is nu nog agrarisch gebied en in die zin niet aangesloten op riool. Het dorp Poederoijen is hoofdzakelijk gemengd gerioleerd, met uitzondering van de nieuwbouwwijk Oostvleugel en een gedeelte van de Dorpsweg.

Toekomstige situatie

Conform het beleid wordt het plangebied voorzien van een gescheiden rioolstelsel voor inzameling van vuilwater en schoon hemelwater. Alleen vuilwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het bestaande waterschaprioolgemaal voor de kern Poederoijen aan de Maarten van Rossumweg heeft hiervoor voldoende capaciteit, zowel in de ontvangstkelder als voor wat betreft pompcapaciteit. Op basis van de nota Samen door één Buis moet voor het ontwerp worden uitgegaan van een afvalwaterproductie gedurende 12 uren per dan à 10l/inw/h met een woningbezetting van gemiddeld 2,5 personen. Met dit woningbouwplan betekent dat een extra dwa-aanbod naar het gemaal van 2,25 m³/u. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar wadi's en/of het oppervlaktewater in en om het plangebied.

Riolering, hemelwaterstelsel, wadi, ontwatering en watersysteem worden nader uitgewerkt in een nog op te stellen Waterhuishoudings- en rioleringsplan, in overleg met de gemeente en het waterschap.

In principe worden geen uitlogende materialen toegepast waar ze in aanraking kunnen komen met afstromend hemelwater. Daar waar dit wel het geval is, worden deze voorzien van een coating (zoals zink voor een dakgoot). Op die manier wordt verontreiniging van bodem en water voorkomen.

4.1.7 Waterkwaliteit, ecologie en onderhoud

Huidige situatie

De huidige sloten hebben een matige waterkwaliteit, met steile tot natuurlijke taluds en weinig ecologische waarde. De onderhoudsstaat van de b-watergang op de oostgrens is matig. Het oogt rommelig. Diverse particulieren die met hun tuinen aan de sloot grenzen hebben hier uitgebouwd tot boven de sloot, wat het onderhoud bovendien bemoeilijkt.

Toekomstige situatie

Het waterschap schrijft voor dat bij nieuwe A-wateren in stedelijk gebied minstens 35% van de taluds natuurvriendelijk wordt ingericht. Dat betekent variabele breedte en een minimale schuinite van 1:5. Bij een schuin bovenwatertalud van minimaal 1:6 kan de beschermingszone voor machinaal onderhoud met de oever worden gecombineerd.

De A-watergang aan de westzijde van het plan (noordelijk deel) wordt aan de planzijde voorzien van natuurvriendelijke oever en kruidenrijk grasland. Omdat de totale breedte voor het noordelijk deel van deze watergang groter wordt dan 8 m, krijgt de overbreedte aan de planzijde een b-status en komt de onderhoudsverantwoordelijkheid daarvan bij de gemeente (na oplevering van het plan door ontwikkelaar). Onderhoud wordt uitgevoerd vanaf de kant, niet varend. Indien het plan in fasen wordt gerealiseerd, wordt de verbreding vanwege de benodigde compensatie in fase 1 van de ontwikkeling gegraven. Het onderhoud wordt dan na oplevering van die fase overgedragen aan de gemeente.

Het zuidelijk deel van dezelfde A-watergang krijgt aan de planzijde een iets flauwere oever (1:2) met aan de planzijde een beschermingszone van 4 m uit de insteek voor onderhoud (wordt niet mee verkaveld). Ook hier is de watergang breder dan 8 meter, is het onderhoud van de oostzijde na realisatie voor de gemeente en krijgt dat deel B-status.

Aan de noordwestgrens van het plangebied liep vroeger ook een b-water, wat later is gedempt en waarop een kas is geplaatst. Het waterschap is hier echter nog steeds eigenaar van de grond. Het waterschap staat open voor ruil van eigendom ten gunste van de verbreding van de A-watergang.

Gezien het onderhoud van de b-watergang aan de oostzijde nu al moeilijk is, wordt de grond aan de planzijde bestemd als groen. De gronden worden wel tot aan de watergang verkaveld, maar de Regels staan bebouwing hier niet toe. In een VVE wordt het gezamenlijk onderhoud van de watergang geregeld. De breedte van de groenstrook is hier circa 3 meter. Daarvan moet op basis van Keur en Regels tenminste 1 meter uit de insteek van de watergang obstakelvrij blijven (dus ook geen bomen en heesters). En bij de inrichting moet ook rekening worden gehouden dat de VVE de watergang vanaf de groenstrook kan onderhouden.

4.1.8 Klimaatadaptatie

Huidige situatie

Klimaatverandering vraagt voorbereiding en aanpassing. Klimaatverandering leidt tot meer kans op hitte, langduriger droogte, maar ook extremere (zomer) piekbuien en grotere kans op overstromingen (zowel

lokaal als regionaal). Overstroming, wateroverlast en bodemdaling zijn in de voorgaande paragrafen al aan de orde gekomen. Wat betreft hitte ligt de planlocatie nu op een relatief koele plek, want in het buitengebied bij veel groen en water. De naastgelegen bestaande wijk is wel erg versteend, met >80% verharding. Het plangebied biedt daarvoor nu juist wat verkoeling, maar de Afgedamde Maas en de uiterwaarden natuurlijk ook. Gezien het landelijke karakter is er nauwelijks sprake van hitte-eiland effect.

Hitte(eiland)vorming wordt beperkt door (de verdamping bij) groen, bomen en water, terwijl meer verstening juist voor meer hitte zorgt. Binnen bebouwd gebied kunnen bomen, schaduwplekken en goede luchtstroming /wind in de buitenruimte ervoor zorgen dat hitte minder wordt ervaren.

Volgens de klimaateffectatlas is het plangebied niet of nauwelijks droogtegevoelig.

Toekomstige situatie

Het verhard oppervlak neemt in het plangebied toe en dus leidt het plan in theorie tot een hogere hittekans. Ook neemt de verkoelende werking op de naastgelegen wijk wat af. Waar mogelijk worden oplossingen toegepast om de verstening te beperken. Een voorbeeld zijn doorlatende verharding op parkeerplaatsen. Ook het wateroppervlak neemt toe, wat de hogere hittekans door verstening wat tempert.

4.1.9 Conclusie

Met het bestemmingsplan worden in woningen mogelijk gemaakt. In deze waterparagraaf is beschreven dat het ontwerp rekening houdt en wordt aangepast aan de bodem- en waterhuishoudkundige omstandigheden (ophoging maaiveld, waterberging toevoegen). Ophoging van het plangebied is noodzakelijk om voldoende ontwatering te realiseren (o.a. voor draagkracht van de ondergrond). Uit de waterparagraaf blijkt dat geen negatieve effecten te verwachten zijn op de omgeving, onder andere door graven van voldoende open water (2.425 m²) en aanleg van wadi's.

Voor verschillende activiteiten is een watervergunning nodig, zoals voor het dempen en graven van water en de aanleg van meer dan 500 m² nieuw verhard oppervlak.

Waterhuishouding en riolering in het plangebied worden nader gedetailleerd in een nog op te stellen plan, in overleg met de gemeente en waterschap. De Keur van Waterschap Rivierenland met de bijbehorende regels dient als toetsingskader voor de verdere uitwerking en realisering van het plan.

4.2 Bedrijven en zonering

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

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

Planspecifiek

Ten westen van het plangebied ligt een glastuinbouwbedrijf. Vanwege de aanwezigheid van dit bedrijf en vanwege de uitbreidingsmogelijkheden is een afstand van 30 meter aangehouden tussen de gevels van (eventueel toekomstige) bebouwing binnen de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' en 'Agrarisch' enerzijds, en anderzijds de gevels van de nieuwe woningen. In figuur 3.9 is met de *rode* stippellijn te zien dat daarbij de lijn is aangehouden van de gevel van de bestaande werkruimte van het bedrijf (ter hoogte van de *blauwe* stippellijn) en niet van de zijgevel van de kassen. Deze 30 meter is de richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' die geldt voor tuinbouwbedrijven en milieugevoelige bestemmingen.

Dat betekent dat de afstand tussen het perceel met de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' en 'Agrarisch' enerzijds, en de gevels van de nieuwe woningen anderzijds weliswaar wat minder bedraagt (nl. 23 meter), echter er kan redelijkerwijs van worden uitgegaan dat tussen de gevels van eventueel toekomstige kassen en de grens van het agrarische perceel ter hoogte van de nieuwe woningen geen relevante milieubelastende activiteiten plaatsvinden. Er zal daar (ter plaatse van de rode stippellijn, in figuur 3.9) immers enkel sprake zijn van een glazen wand / gevel van de kassen. En een deel van die gronden (4 meter breedte) moet overigens sowieso vrijgehouden worden als onderhoudstrook voor de watergang.

Om deze afstand te waarborgen is er aan de westzijde van het plangebied voor een klein deel van de woonbestemming een bouwverbod opgenomen in de planregels (via een specifieke aanduiding op de verbeelding). Dat betekent dat het verboden is gebouwen en bouwwerken te bouwen binnen die strook. Ook is het verboden om vergunningvrij gebouwen en bouwwerken te realiseren. Hiermee is voldoende geborgd dat de bestaande en toekomstige bedrijfsvoering van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf niet wordt beperkt door dit woningbouwplan.

Dat betekent ervan kan worden uitgegaan dat ter plaatse van de betreffende woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien wordt het aanwezige bedrijf niet belemmerd in de bestaande bedrijfsactiviteiten en eveneens niet in haar uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering bestaat er geen belemmering voor de realisatie van dit woningbouwplan.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op

steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

4.3.2 Onderzoek

Voor de planlocatie is door Verhoeven Milieutechniek BV een verkennend bodemonderzoek verricht (*Diverse (water)bodemonderzoeken, Hof van Poederoijen (Dorpsweg 12 e.o.) te Poederoijen, d.d. 19 september 2022, zie bijlage IV*). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Algemene kwaliteit

Voor de algemene kwaliteit is de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de resultaten kan de gestelde onverdachte hypothese worden aangenomen, aangezien in zowel de boven-, ondergrond als het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters zijn aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de achtergrond- of streefwaarden. Aangezien de gestandaardiseerde meetwaarden de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Voormalige bovengrondse tank

Ter plaatse van de onderzochte voormalige bovengrondse tank zijn zowel in de bovengrond als in het grondwater geen verhoogde gehalten voor de verdachte parameters aangetoond. De voormalige bovengrondse tank heeft derhalve niet geleid tot een bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie.

Teeltlaagonderzoek

Voor het teeltlaagonderzoek is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van OCB in de (oorspronkelijke) teeltlaag. Op basis van de resultaten wordt de gestelde verdachte hypothese verworpen, aangezien in de teeltlaag maximaal licht verhoogde gehalten voor de OCB-parameters zijn aangetoond.

Hergebruik van grond (BBK en handelingskader PFAS)

Bij eventuele afvoer van de grond en toepassing elders heeft de bovengrond plaatselijk maximaal indicatief de klasse industrie en/of wonen op basis van indicatieve toetsing aan het BBK, voor wat betreft de NEN-, en OCB-parameters. De ondergrond op de onderzoekslocatie heeft indicatief de klasse altijd toepasbaar op basis van indicatieve toetsing aan het BBK, voor wat betreft de NEN-parameters.

Voor PFAS dient rekening te worden gehouden met bovenstaande indicatieve klassen, waarbij de grond tot 1,0 m-mv (zand en klei) voldoet aan de functieklassse "landbouw/ natuur" (achtergrond-waarde) op basis van het handelingskader. De grond kan voor wat betreft de PFAS-parameters elders worden toegepast in de betreffende functieklassse, bij toepassing boven grondwaterniveau, op de landbodem en buiten grondwaterbeschermingsgebieden. Gebiedsspecifiek kunnen echter zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

Conclusies verkennend onderzoek naar asbest

Voor wat betreft asbest is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging ter plaatse van het voormalig kassencomplex en voormalige watergangen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de hypothese worden verworpen, aangezien zintuiglijk op maaiveld en in het vrijkomende materiaal uit de proefgaten geen asbest is aangetroffen en analytisch geen noemenswaardige gehalten voor asbest zijn aangetoond (< 2 mg/kg d.s.).

Verhoeven Milieutechniek B.V. besteedt veel zorg aan de uitvoering van de veldwerkzaamheden, doch bestaat de mogelijkheid dat niet alle asbestverdachte plaatmaterialen zijn waargenomen. Het blijft derhalve mogelijk dat bij aantreffen van asbesthoudend plaatmateriaal de interventiewaarde in de praktijk toch wordt overschreden. Daarnaast kan over de contactzone kan echter nog geen definitieve uitspraak worden gedaan, aangezien in afwijking op de SIKB BRL 2000, protocol 2018, geen efficiënte maaiveldinspectie is uitgevoerd in verband met de aanwezige obstakels (vegetatie en verhardingen) op het maaiveld.

Conclusies verkennend waterbodemonderzoek

De aanwezige watergangen waren waterhoudend ten tijde van het onderzoek. De waterbodem is aanwezig vanaf circa 2 à 30 cm beneden waterspiegel. Er is in beide watergangen een laag slib van circa 2-40 cm aangetroffen. Voor de hoeveelheid slib dient rekening te worden gehouden met circa 60 m³ in de B- en C-watergangen (G01 t/m G10) en circa 50 m³ in de A-watergang (G11 t/m G20).

Voor wat betreft de waterbodem is uitgegaan van elders toepasbare en verspreidbare baggerspecie (maximaal klasse Industrie/klasse B).

Op basis van resultaten (inclusief PFAS) kan de hypothese voor de B- en C-watergangen (G01 t/m G10) maar deels worden aangenomen, aangezien het slib geclassificeerd is als 'niet verspreidbaar' op het aangrenzend perceel (T5). Het slib is wel toepasbaar op de landbodem (T1: maximaal klasse industrie) en in overig zoet oppervlaktewater (T3: maximaal klasse A).

Voor de A-watergang (G11 t/m G20) kan op basis van resultaten (inclusief PFAS) de hypothese geheel aangenomen worden, aangezien het slib geclassificeerd is als 'verspreidbaar' op het aangrenzend perceel (T5) en toepasbaar is op de landbodem (T1: maximaal klasse industrie) en in overig zoet oppervlaktewater (T3: maximaal klasse A).

Met betrekking tot PFAS kan voor het slib worden geconcludeerd dat voor toepassing op de bodem (T1) het slib als klasse 'landbouw/natuur' (achtergrondwaarde) is geclassificeerd en daarnaast het verspreiden in zoet oppervlaktewater (T3) en op aangrenzend perceel (T5) is toegestaan. Zodoende bestaan voor het slib voor wat betreft PFAS geen bezwaren voor toepassing elders, behoudens in grondwaterbeschermingsgebieden

Algehele conclusie en aanbevelingen

Met de uitgevoerde onderzoeken is volgens Verhoeven Milieutechniek BV de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem inclusief asbest ter plaatse van het Hof van Poederoijen (Dorpsweg 12 e.o.) te Poederoijen in voldoende mate onderzocht.

Zintuiglijk en analytisch zijn geen verontreinigingen (NEN, OCB, PFAS en asbest) aangetroffen als gevolg van de voormalige bovengrondse tank, voormalige boomgaard, voormalige kassencomplex en voormalige niet onderzochte watergangen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen toekomstige herontwikkeling.

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten zoals onder meer woningen, dient de invloed van deze aspecten in beeld te worden gebracht.

Planspecifiek

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen (zie figuur 4.5):

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

Het aspect externe veiligheid is dus voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Fig. 4.5 Risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

4.5 Geluid

Wat betreft het onderwerp geluid is het voor dit plan van belang in te gaan op wegverkeerslawaaai.

Van Kooten Akoestisch Advies heeft onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï (*Akoestisch onderzoek, Woningbouwlocatie Poederoijen West*, 31 oktober 2023, zie bijlage V). In het onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies wordt onderscheid gemaakt tussen het plangedeelte waar woningbouw direct mogelijk wordt gemaakt en het plangedeelte waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt. Van Kooten Akoestisch Advies komt tot de volgende conclusies.

- *De geluidsbelasting vanwege het 50 km/uur gedeelte van de Dorpsweg bedraagt maximaal 50 dB. Hiermee wordt voor de Dorpsweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in beperkte mate overschreden. De overschrijding betreft 3 woningen van fase 1 van Poederoijen west. Tevens is berekend dat het 30 km/uur gedeelte van de Dorpsweg slechts een zeer beperkte bijdrage heeft in de geluidsbelasting. De geluidsbelasting ter plaatse van woningen is zonder meer acceptabel.*
- *Uit een afweging van maatregelen blijkt dat het waarschijnlijk niet haalbaar zal zijn om geluidsreducerende maatregelen te treffen. Wanneer de gemeente Zaltbommel op de Dorpsweg stiller asfalt met een geluidsreductie van tenminste 2 dB ten opzichte van dicht asfaltbeton zou aanleggen, dan kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. In paragraaf 4.1 van het akoestisch onderzoek is echter toegelicht dat de gemeente hier waarschijnlijk niet toe zal overgaan. Ook andere maatregeloptyes zijn niet haalbaar (zie paragraaf 4.1).*
- *Voor de realisatie van fase 1 van Poederoijen west wordt daarom geadviseerd om hogere waarden vanwege de Dorpsweg vast te stellen. De hogere waarden van maximaal 50 dB zijn nodig voor 3 woningen.*
- *Voor fase 2 van Poederoijen west is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Langs de Maarten van Rossumweg kan binnen een afstand van ongeveer 15 meter vanaf de rand van de weg een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde worden verwacht. De stedenbouwkundige opzet voor dit gedeelte (fase 2) van de planontwikkeling is echter nog niet vastgesteld, waardoor het nog niet vast staat op welke afstand woningen aan de Maarten van Rossumweg worden gebouwd.*

Indien er woningen binnen een afstand 15 meter van de weg moeten worden gerealiseerd, dan dient nogmaals een toetsing aan de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd. In dat geval kan het nodig zijn om maatregelen in overweging te nemen en eventueel hogere waarden vast te stellen. Wanneer een grotere afstand dan circa 15 meter tot de Maarten van Rossumweg kan worden aangehouden, dan wordt voldaan aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. In dat geval is er sprake van een acceptabele geluidbelasting en is geen afweging van maatregelen en/of vaststelling van hogere waarden noodzakelijk.
- *Wanneer fase 2 onder het regime van de Omgevingswet wordt gerealiseerd, dan wordt aanbevolen om de akoestische situatie opnieuw te beschouwen. De rekenmethode en het normenkader wijzigt dan namelijk. De geluidsbelastingen zijn en blijven relatief beperkt, zodat er voor de haalbaarheid van de ontwikkeling geen gevolgen zullen zijn. Wel is het mogelijk dat er een concrete afweging van maatregelen moet worden uitgevoerd.*

Conclusie

De berekende geluidsniveaus vanwege wegverkeerslawaaï worden voor fase 1 als acceptabel beoordeeld. Wel dient een besluit hogere waarden te worden genomen door het college van B&W. Het

aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan. Voor fase 2 is een en ander nog afhankelijk van de concrete uitwerking en zal te zijner tijd worden berekend.

4.6 Geur

In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijen. De planlocatie ligt volgens het gemeentelijk geurbeleid niet binnen een geurcontour van een agrarisch bedrijf. Het plangebied is gelegen binnen een zone waar een goed leefklimaat heerst.

Conclusie

De geursituatie ter plaatse vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woningen.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Voorliggend plan voegt 45 woningen toe, en met de wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 27 woningen, komt het woningbouwprogramma op maximaal 85 woningen. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

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

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

4.8.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan Wet natuurbescherming Dorpsweg ong. te Poederloijen*, d.d. 14 april 2021, zie bijlage VI). Uit deze natuurtoets blijkt het volgende.

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk of een Groene Ontwikkelingszone. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de Aeries-Calculator. Een voortoets en / of nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wnb. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS Calculator uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende

vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Om uit te kunnen sluiten dat er negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden heeft Walraven-Advies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Stikstofdepositieonderzoek, Hof van Poederoijen*, d.d. 8 maart 2024, bijlage VII). Walraven-Advies komt tot de volgende bevindingen:

- Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.
- Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied. De sloop-, bouw-, en rooiwerkzaamheden en ingrepen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of er dient voorafgaande aan deze werkzaamheden een vogelcheck uitgevoerd te worden. Overigens zullen voor de huismus en de gierzwaluw nestkasten worden aangebracht.

4.9 Explosieven

Uit onderstaande uitsnede van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard 2016 (zie figuur 4.6) blijkt dat het plangebied niet in verdacht gebied ligt. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

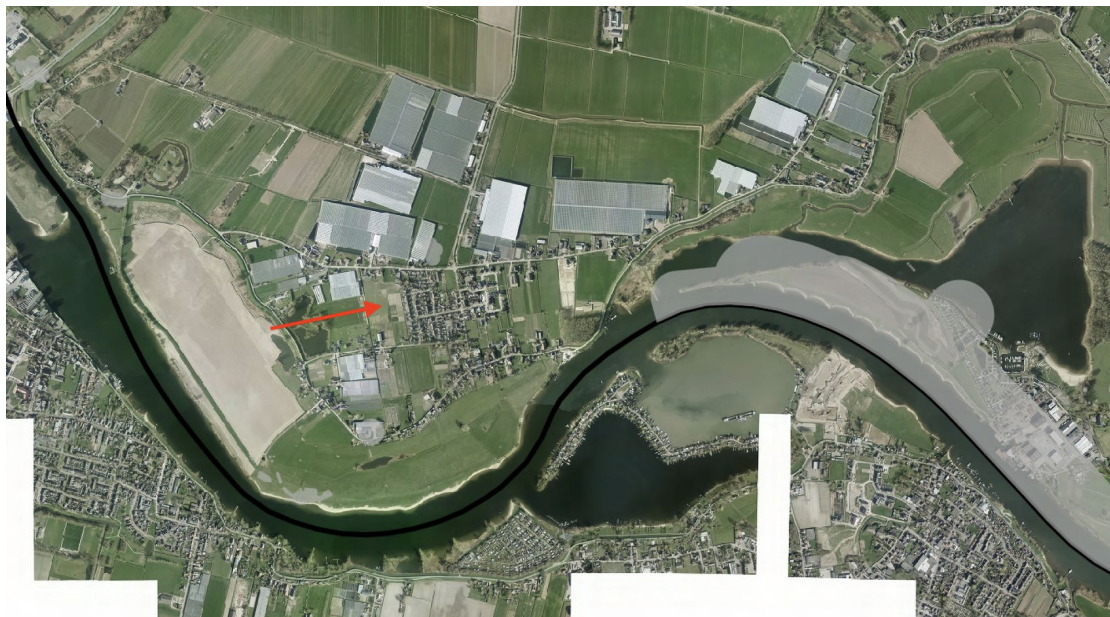


Fig. 4.6 Uitsnede Explosievenkansenkaart

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat wat betreft de lage kans op de aanwezigheid van explosieven er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.). Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De vraag is of hier sprake is van 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', als bedoeld onder D.11.2 van bijlage II van het Besluit m.e.r. Hierover het volgende.

Alhoewel het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in het Besluit m.e.r. niet duidelijk is gedefinieerd, is uit de toelichting van het Besluit m.e.r. wel op te maken dat het begrip per regio kan verschillen, waarbij van belang is wat de impact op de omgeving is.

Hier is sprake van een woningbouwontwikkeling van 45 woningen, met een behoorlijk ruimtebesluit. Dat betekent dat het plan kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Het is dan ook van belang om een zogenaamde vorm-vrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Hierover het volgende.

Deze paragraaf, alsmede de inhoud van de toelichting (vooral voor zover betrekking hebbend op milieuaspecten), kan worden beschouwd als zogenaamde 'm.e.r.-aanmeldnotitie'. Deze 'm.e.r.-aanmeldnotitie' beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent, dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij...'.

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

Ad. 1 De kenmerken van de activiteit

Het bouwplan Hof van Poederoijen te Poederoijen bestaat uit de realisatie van 45 woningen. In paragraaf 3.3 van deze toelichting is het plan nader beschreven.

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens de bouwwerkzaamheden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal gas, elektriciteit en water nodig zijn.

Tijdens de realisatiefase en gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen. Bij zowel de aanleg als bij de ingebruikname van de woning, zijn ten aanzien van de productie van afvalstoffen voornamelijk de aspecten bodem, geluid en luchtkwaliteit van belang. Deze aspecten zijn nader beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Maarten van Rossumweg en de Dorpsweg. De toevoeging van de woningen zal een acceptabele toename met zich meebrengen wat betreft het aantal motorvoertuigbewegingen (zie paragraaf 4.13.2). Zowel tijdens de bouw als daarna zijn de aspecten waterhuishouding, bodem, verkeer, geluid, ecologie, archeologie en luchtkwaliteit van belang. Deze aspecten zijn in deze toelichting nader beschreven.

Het beoogde plan zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden naar huidig inzicht geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.

Ad 2. De plaats van het project

Voor wat betreft de plaats van het project wordt verwezen naar paragraaf 1.2 van deze toelichting.

Ad 3. De kenmerken van het potentiële effect

Dit hoofdstuk van de toelichting bevat tevens een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor dit bouwplan relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

Conclusie

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

Voor de aan de orde zijnde milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

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

vastgesteld. Daarnaast zijn vrijstellingsgrenzen vastgesteld die aangeven of in een specifiek geval (aanvullend) archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de bodem bij een bepaalde (bouw)activiteit wordt verstoord.

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaart (zie afbeelding hierna) geldt voor de projectlocatie voor het grootste deel 'Waarde Archeologie – 1', 'Waarde Archeologie – 2' en 'Waarde Archeologie – 3' (zie figuur 4.7).

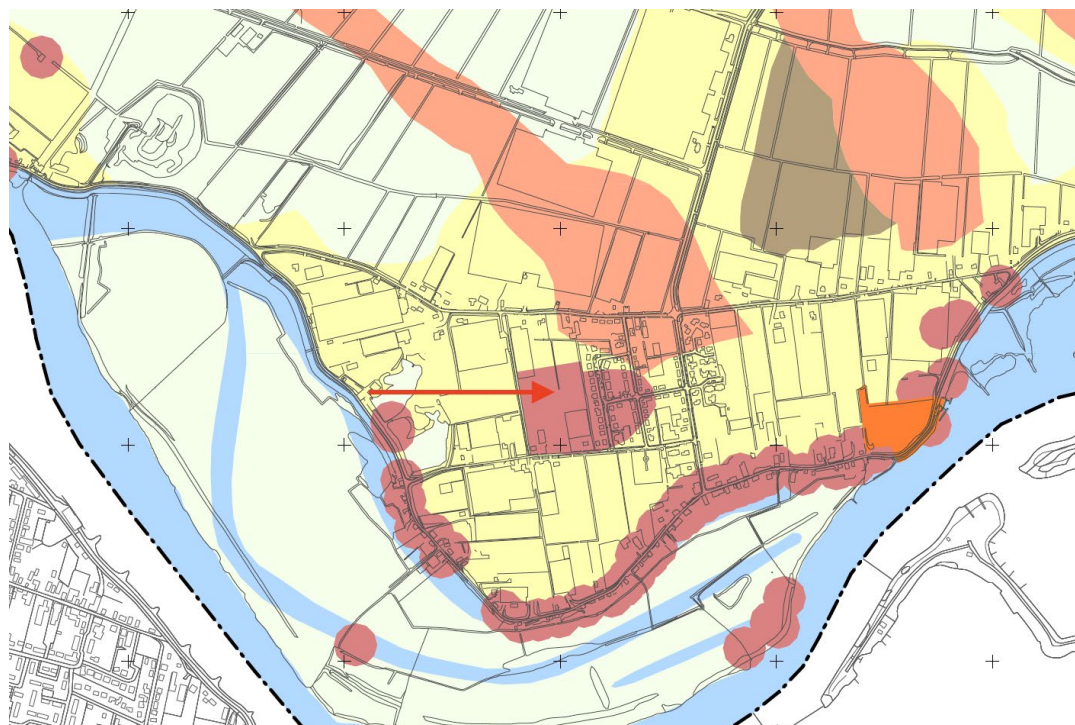


Fig. 4.7 Uitsnede Archeologische beleidskaart (projectlocatie: rode pijl)

 Waarde-archeologie 1	30 cm	30 m²
 Waarde-archeologie 2	30 cm	100 m²
 Waarde-archeologie 3	30 cm	2500 m²

Legenda Archeologische beleidskaart

Planspecifiek

Voor de projectlocatie is een tweetal onderzoeken uitgevoerd:

- a. *Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek, Dorpsweg 12 en 14 Poederoijen, BAAC BV, Oktober 2004 (zie bijlage VIII).*

In het onderzoek van BAAC is het onderzoeksgebied gesplitst in twee gedeelten (onderzoeksgebied A en onderzoeksgebied B).

In onderzoeksgebied A zijn geen archeologische resten gevonden. Met betrekking tot bouwplannen in dit gedeelte luidt de aanbeveling dat met betrekking tot bodemverstorende bouwactiviteiten tot een diepte van 1 meter beneden het maaiveld geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is. De te verwachten versterking blijft tot ruim boven het niveau van de dunne laklaag (mogelijk begin Late Middeleeuwen) die zich op 1,4 a 1,5 meter beneden maaiveld bevindt. Voorts zullen ten behoeve van de realisatie van het

woningbouwplan de gronden met 0,6 meter verhoogd worden. Dat betekent dat de gronden voor terreingedeelte A (zie figuur 4.8) vrijgegeven kunnen worden.

In onderzoeksgebied B (zie figuur 4.8) bevindt zich een oude woerdgrond (dikte tot 50 cm) waarvan de onderkant zich op ongeveer 150 cm beneden maaiveld bevindt. Hieronder bevindt zich een dunne laag oeverafzettingen op komafzettingen. De waardestelling (Waarde – Archeologie 1) heeft vermoedelijk daar mee te maken. Voor dit gebied zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. In dit bestemmingsplan wordt een beschermingsregime archeologie opgenomen voor dit gedeelte van het plangebied.

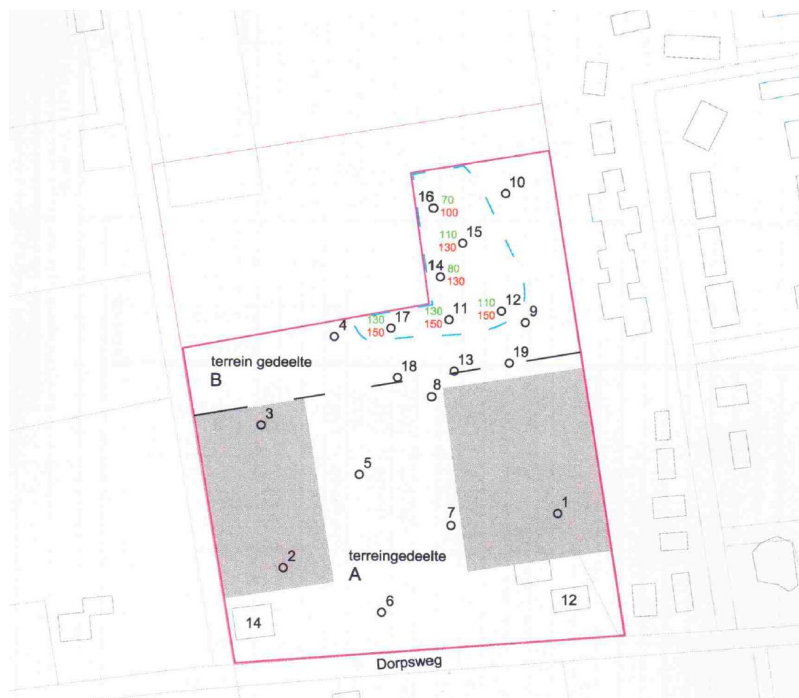


Fig. 4.8 Onderzoeksgebied BAAC BV

b. ArcheoPro Archeologisch rapport, Nr 15055, Dorpsweg, Poederrijen Gemeente Zaltbommel, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, inventariserend en karterend booronderzoek, juli 2015 (zie bijlage IX)

In het onderzoek van ArcheoPro wordt het volgende geconcludeerd:

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Wel is tijdens het onderzoek een archeologische laag/bodem aangetroffen, die op basis van eerder uitgevoerd onderzoek op het aangrenzend perceel, geïnterpreteerd wordt als een archeologische laag uit de Middeleeuwen. Tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Daar deze laag binnen 1,0 m-mv is aangetroffen, zal deze bij de geplande verstoringsdiepte van 1,0 m –mv verstoord gaan worden.

Het vermoeden bestaat dat de woerdgrond (waar ook sprake van is in het terreingedeelte B, zie onderzoek BAAC, hierboven onder sub a.) hier doorloopt. Om die reden wordt voor dit gedeelte ook een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.



Fig. 4.9 Onderzoeksgebied ArcheoPro

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is besloten dat een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat voorziet in de kaders voor dit onderzoek (zie bijlage X). Aan de hand van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek zal worden bepaald op welke wijze wordt omgegaan met behoudenswaardige vondsten.

4.11.2 Cultuurhistorie

De beleidsnota Cultuurhistorie van de gemeente Zaltbommel bevat ideeën en stimulansen om de in de gemeente Zaltbommel aanwezige cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk te beschermen dan wel te gebruiken ten behoeve van andere beleidsdoelen zoals het versterken van de recreatieve functie, het versterken van het toeristische beleid, het verbreden van de publieksparticipatie en de versterking van de lokale economie. Door ruimtelijke ontwikkeling kan de historische identiteit van Zaltbommel onder druk staan. In de nota wordt onderkend dat dit niet hoeft, want economische ontwikkeling en behoud van cultuurhistorische waarden kunnen goed samengaan. Cultuurhistorie wordt als economische drager onderscheiden.

De gemeente Zaltbommel wil ook de kansen die cultuurhistorie biedt op het economische vlak - toerisme en recreatie, werkgelegenheid – benutten en stimuleren. De geïnventariseerde cultuurhistorische kenmerken zijn met elkaar geïntegreerd en vertaald naar landschapsbiografische ensembles. Deze ensembles vormen de cultuurhistorische kansen – en mede de basis - voor de stedenbouwkundige opgaven, de wateropgaven en de natuuropgaven bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Zaltbommel.

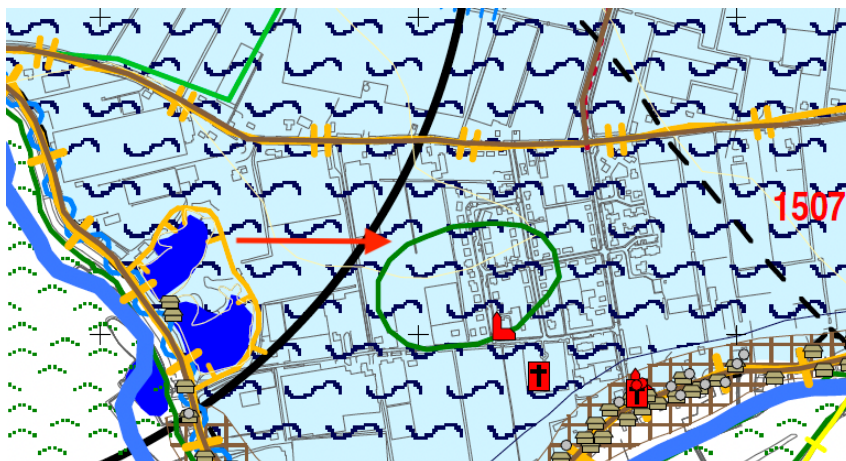


Fig. 4.10 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (projectlocatie: zie rode pijl)

Poederloijen is gelegen ten noorden van de Afgedamde Maas. De historische dorpskern heeft de kenmerkende karakteristiek van het beeldbepalende dijklint weten te behouden. Het historische deel bestaat uit de bebouwing langs de Maasdijk, Dorpsweg en de daarop haaks gelegen Burgemeester Posweg. De structuur van het dorp is door de jaren heen intact gebleven maar wordt wel 'verdoezeld' door de recente planmatige individuele woningbouw aan weerszijde van de Burgemeester Posweg.

Poederloijen is een typisch dijkdorp met de Maasdijk als historische bebouwingsas. Het lineaire karakter met de naastgelegen lintbebouwing is karakteristiek voor het dorp. De lintbebouwing aan de Maasdijk kent duidelijk meer en minder verdichte delen. Hierdoor krijgt het lint ook afwisselend een besloten of open karakter met doorzichten naar het omliggende landschap enerzijds en het dorps dakenlandschap en glastuinbouwgebied anderzijds. De open, groene gebieden tussen de dijk en de woonwijken zijn karakteristiek en dragen bij aan het dorps karakter.

Planspecifiek

Voor het plangebied geldt op grond van de beleidsnota geen specifieke ontwerp-opgave. Wel is een groenomlijnde zone te zien (zie figuur 4.10). Dit betreft 'oude woongronden'. Vermoedelijk woonplekken die al voor de Karolingische tijd zijn verlaten. De bewoners zullen zijn verdreven door de plaag van water of oorlog.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen, gebieden, objecten of bebouwing aanwezig, die een mogelijke beperkende werking (zouden kunnen) hebben op het initiatief. De locatie maakt ook geen deel uit van een 'Beschermd Dorpsgezicht' en kent geen monumenten. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van dit woningbouwplan.

4.12 Volksgezondheid

4.12.1 Algemeen

Veehouderijen in de buurt van het plangebied kunnen van invloed zijn op de volksgezondheid en daarmee op een acceptabel woon- en leefklimaat. Van het plan zelf gaan geen negatieve effecten voor de volksgezondheid uit naar de omgeving, omdat sprake is van een relatief klein plan voor uitsluitend woningbouw.

Uit landelijk onderzoek “Veehouderij en gezondheid omwonenden”, afgekort VGO, blijkt dat binnen een zone van 1,5 tot 2 km rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen vaker longontstekingen voorkomen. Bij pluimvee wordt dit waarschijnlijk veroorzaakt door fijnstof en endotoxinen. Bij geiten is de oorzaak niet bekend. Hier wordt vervolgonderzoek naar gedaan. Een wat positiever onderzoeksresultaat is dat bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen astma en neusallergie minder voor komen.

4.12.2 Geitenhouderij

Een toetsingskader voor geitenhouderijen ontbreekt op dit moment. Eerst moet bovendien de exacte oorzaak nog in beeld komen. Daarvoor vindt nu (vervolg)onderzoek plaats. De vervolgonderzoeken hebben ernstige vertraging opgelopen door de coronapandemie. Sommige deelstudies zijn uitgesteld. Naar verwachting kunnen de resultaten in 2024 worden gepubliceerd.¹

Het plangebied ligt op circa 2,5 km en dus niet binnen de zone van 1,5 tot 2 km van een geitenhouderij aan de Kooiweg 2 in Brakel. Nadere toetsing is in dit geval dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het maatschappelijk belang van de realisatie van de woningbouwlocatie groot is en in het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd is. Er doen zich geen onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid voor.

4.13 Parkeren en verkeer

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.13.1 Parkeren

Door CivielPlan is een parkeernotitie opgesteld voor dit woningbouwplan (Parkeernotitie, Hof van Poederloijen, 6 juli 2023, zie bijlage XI). In deze notitie is de te verwachte parkeerdruk berekend, conform de kencijfers van de gemeente Zaltbommel, en het parkeeraanbod aangegeven in het ontwerp. Daarbij is overigens het totaalplan beoordeeld, dus ook met de invulling van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Groen' naar 'Wonen'.

Als parkeernorm is aangehouden per woning minimaal 2,0 (inclusief parkeren op eigen erf). Hierbij tellen meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein slechts mee als ze bereikbaar zijn zonder het verplaatsen van andere auto's (een lange oprit telt hierdoor slechts als 1 plaats). Van deze 2,0 parkeerplaatsen moet 0,3 parkeerplaats openbaar toegankelijk zijn.

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein tellen dus mee als 1,7 parkeerplaats op eigen terrein, waarvan nog 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte moet worden voorzien.

Uit het onderzoek van CivielPlan blijkt dat kan worden voldaan aan deze parkeernorm. In de openbare ruimte zijn 110 parkeerplaatsen voorzien (in de bijlage van het onderzoek van CivielPlan is een tekening opgenomen met daarop de openbare parkeerplaatsen).

¹ Bron: <https://www.rivm.nl/veehouderij-en-gezondheid/onderzoek-veehouderij-en-gezondheid-omwonenden-vgo>

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de realisatie van het plan Hof van Poederloijen uit het oogpunt van parkeren aanvaardbaar is.

4.13.2 Verkeersafwikkeling

Door Goudappel is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling bij dit nieuwbouwplan (Verkeersstudie woningbouw Poederloijen West, d.d. 23 oktober 2023, zie bijlage XII). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Verkeersgeneratie

Als gevolg van de ontwikkeling worden op een werkdag 553 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal extra gegenereerd. Deze toename moet gezien worden in verhouding, waaruit blijkt dat de Maarten van Rossumweg in totaal meer verkeer aantrekt dan de Dorpsweg.

Aan de hand van de Wegenscan blijkt dat de toekomstige intensiteiten op een verkeersveilige wijze afgewikkeld kunnen worden voor zowel de Maarten van Rossumweg als de Dorpsweg.

De verkeersgeneratie van 553 ziet overigens op het woningbouwplan van zowel fase 1 als 2 bij elkaar opgeteld. Op die manier is bekend dat ook voor de toekomst, wanneer fase 2 wordt ontwikkeld, sprake kan zijn van een acceptabele verkeersgeneratie.

Kruispuntberekeningen

In de toekomstige situatie kunnen door de lage intensiteiten de motorvoertuigen eenvoudig afgewikkeld worden op de kruispunten met de Maarten van Rossumweg en de Dorpsweg. In alle gevallen is sprake van voldoende (rest)capaciteit en geen wachttijden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de realisatie van het plan Hof van Poederloijen uit het oogpunt van verkeer aanvaardbaar is.

4.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Algemeen

Ons klimaat verandert en de aarde warmt op. Daarom moeten we onze omgeving aanpassen, zodat het veilig en leefbaar blijft. Dit heet klimaatadaptatie. Hier werkt de provincie op alle mogelijke manieren aan. Het klimaat verandert snel, de aarde warmt op en de zeespiegel stijgt. Hierdoor ervaren we steeds vaker extreem weer: langdurige droogte, extreme hitte of zware regenbuien met veel neerslag in korte tijd. De mogelijke gevolgen van dit extreme weer zijn enorm:

- wateroverlast in onze steden en dorpen;
- overstromingen van rivieren;
- hittestress voor mensen en dieren;
- natuurbranden;
- droogvallende akkers in de Achterhoek en
- een mislukte oogst voor de boeren.

We moeten ons snel aanpassen aan het veranderende klimaat. Om grote schade aan gebouwen, infrastructuur, en gewassen tegen te gaan. Maar ook schade aan de biodiversiteit en onze gezondheid te voorkomen. Het actieplan klimaatadaptatie laat zien wat de provincie doet om Gelderland aan te passen aan het nieuwe klimaat.

Per 1 februari 2022 heeft dit ook een plaats gekregen de provinciale Omgevingsverordening. In artikel 2.65b is bepaald dat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: waterveiligheid, wateroverlast en droogte en hitte. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Met de huidige manier van werken wordt onvoldoende vaart gemaakt met ruimtelijke adaptatie. Op 19 september 2017 heeft het rijk daarom een nieuw Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) vastgesteld in samenwerking met diverse overheden (Rijk, InterProvinciaal Overleg, Unie van Waterschappen, Vereniging Nederlandse Gemeenten). Het deltaprogramma vraagt ons om 'versneld' in actie te komen. Als we namelijk niets doen, kan de schade in onze bebouwde maar ook landelijke gebieden flink oplopen. Doel? Nederland is in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust.

In de werkregio Klimaat Actief Rivierenland (KAR) wordt samengewerkt aan een klimaatbestendige regio. Hiervoor stelde de gemeente in 2021 een Regionale Adaptatie Strategie (RAS) en Samenwerkingsagenda Klimaat Actief Rivierenland vast. Er zijn ambities en speerpunten geformuleerd. Samenwerking betekent dat het wiel niet telkens opnieuw uitgevonden hoeft te worden. Ook omdat klimaatverandering een grensoverschrijdend probleem is; het vraagt deels ook om regionale oplossingen. Naarmate het proces vordert worden er steeds meer stakeholders betrokken.

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Bijvoorbeeld ook behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. Met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, zoals architectonische aanpassingen aan het ontwerp of het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid in de stad, het zogenoemde natuurinclusief bouwen. Er zijn veel technische voorzieningen mogelijk in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen. Voor gierzwaluwen zijn speciale dakpannen op de markt. Muurplanten zijn gebaat bij het gebruik van kalkhoudende mortel. Groene daken en groene muren zorgen voor een betere leefomgeving voor dier en mens. Door slim om te gaan met verlichting kunnen veel negatieve effecten op dieren worden voorkomen.

Door in en aan gebouwen en hun omgeving eenvoudig toepasbare en relatief goedkope voorzieningen te treffen, vergroent de leefomgeving van mensen en krijgen vogels en vleermuizen daarin nieuwe plekken om te nestelen, zich te voeden en te schuilen bij onraad. Ook de menselijke bewoners ondervinden de nodige positieve effecten van een natuurinclusieve woning en woonomgeving, bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid en comfort.

Gemeentelijk beleid

Hierbij kan worden aangesloten bij het Lokaal Adaptatie Programma (LAP) van de gemeente Zaltbommel, vastgesteld in september 2021, waarin beleidsuitgangspunten, ambities en prioriteiten zijn benoemd. Samengevat:

- Inbreidingen worden alleen toegestaan na een klimaattoets door de initiatiefnemer waarin de waarde van het te bebouwen groen wordt onderzocht.
- 75 m2 groen per nieuwbouwwoning. Ontwikkelingen mogen geen negatieve bijdrage hebben aan het leefklimaat in stad en dorp. Bestaande groenstructuren worden als uitgangspunt ingepast.
- Als ontwerpprincipes wordt gehanteerd dat de weg van de regendruppel zo veel mogelijk wordt vertraagd en vastgehouden daar waar deze valt. Daarnaast geldt voor nieuwbouw dat het vloerpeil voldoende hoog ten opzichte van de openbare weg aangelegd.

- Zaltbommel werkt toe naar het afkoppelen van 50% van de dakvlakken van het gemengd stelsel in de hele gemeente. Waar mogelijk wordt afgekoppeld op particulier terrein.
- Particuliere verharding mag niet meer dan 50% van het perceel bedragen binnen de bebouwde kom.
- Bij nieuwbouw worden in beginsel platte daken voorzien van een groen dak.
- Maximale loopafstand vanuit panden tot koelte is 300 m. Bij het ontwerpprincipe voor pleinen wordt voorgesteld om 25% beschaduwing in volgroeide toestand te realiseren. Bij voorkeur wordt er groter/robuuster groen geplant waar direct klimaatbaten van verwacht kunnen worden.
- Zaltbommel ontwikkelt een handreiking klimaatinclusief bouwen in 2022. Daarbij wordt aangehaakt op regioniveau waar wordt nagedacht om bouwnormen te formuleren met focus op materiaalgebruik, bouwvormen en kwetsbare voorzieningen.

Toets

Op het niveau van het stedenbouwkundig plan is het aspect duurzaamheid en klimaat vertaald in waterstructuur, ecologie en verharding. Water opvangen en bergen in het bebouwd gebied is een belangrijke maatregel in het duurzaam aanpassen aan klimaatverandering. Het opvangen en bergen van water zorgt voor mogelijkheden om extreme regenval op te vangen en het beschikbaar hebben van water bij periodes van droogte. Daarnaast heeft de aanwezigheid van water en groen ook een dempende werking op de omgevingstemperatuur. De oevers van nieuw aan te leggen openbaar water, worden natuurvriendelijke wijze aangelegd. Dit is een effectieve maatregel om het ecologisch functioneren van wateren te verbeteren. Andere motieven voor de aanleg zijn landschappelijke versterking, verbetering van landschaps-ecologische relaties, verbetering van de waterkwaliteit en verdediging van de oever. Binnen het plan wordt de natuur als vertrekpunt genomen door te kiezen voor eerlijke producten en materialen die op alle facetten van duurzaamheid hoog scoren. Concreet wordt (semi-)openbaar gebied alleen verhard waar nodig, voorts wordt op plaatsen waar sprake is van parkeren gekozen voor halfverharding.

Per woning wordt in dit bestemmingsplan minimaal 81 m² groen gerealiseerd, waarvan minimaal 30 m² gebruiksgroen, zie onderstaande berekening en zie figuur 4.11.

Totaal groen [openbaar groen en gebruiksgroen]:

2.560 m² (openbaar groen) + 1.078 m² (gebruiksgroen) = 3.638 m²

Verdeeld over 45 woningen = 81 m² per woning

Gebruiksgroen: 24 m² per woning

Openbaar groen [zonder wadi's]: 57 m²

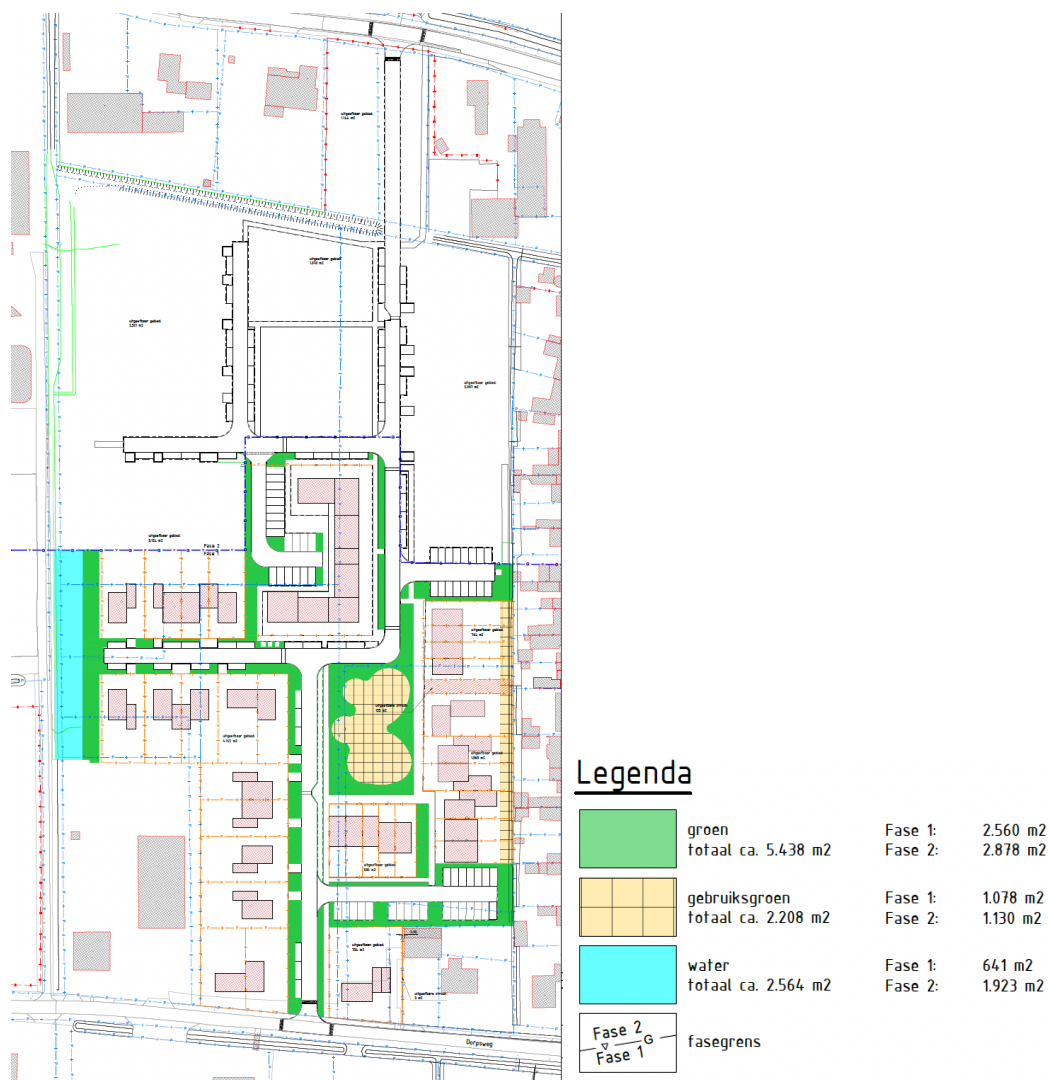


Fig. 4.11 Overzicht groen

Voorts wordt op particulier terrein zo veel mogelijk afgekoppeld (hemelwater). Bij de kleinere percelen kan dit in praktische zin niet per perceel worden geborgd, al zal er wel bovengronds worden afgekoppeld. Er zijn geen afspraken over groene daken gemaakt. Waar mogelijk wordt natuurinclusief gebouwd. In de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal te zijner tijd een en ander worden realistisch en haalbaar uitgewerkt en geborgd. In deze bestemmingsplanfase zijn er nog geen detailuitwerkingen beschikbaar. De technische innovaties worden op de voet gevolgd en waar mogelijk wordt daarop ingestoken. In plan wordt gewerkt met zonnepanelen op het dak en waar mogelijk (lucht)warmtepompen.

De kans op een hittegolf is steeds groter in Nederland. De afgelopen jaren werd het ene na het andere hitteste record verbroken. De binnen- en buitenruimte is hier niet op ontworpen, terwijl hitte grote gezondheidsrisico's met zich mee kan brengen. Een versteende omgeving houdt de hitte vast en het koelt 's nachts niet meer af. Om hitte tegen te gaan is in dit plan voldoende water en groen opgenomen. Bij hitte kan een deel van dit water verdampen en het gebied verkoelen. Tevens zorgen bomen voor voldoende schaduwplekken.

Tijdens het droogteseizoen, van april tot oktober, is door de start van het groeiseizoen en de stijgende temperaturen de kans op watertekort aanwezig. Daarom monitoren de waterbeheerders,

hoogheemraadschappen, waterschappen en drinkwaterbedrijven de situatie met het oog op eventuele problemen met droogte, watertekort en -kwaliteit. Binnen het plangebied wordt voldoende water gerealiseerd dat in verbinding staat met het gehele watersysteem.

In de communicatie naar bewoners en kopers zal pro-actief aandacht worden geschonken aan het beperken van verhardingen. In het plangebied wordt op meerdere plekken, binnen de 300 meter loopafstand, groen gerealiseerd, in het kader van koelte. Ook buiten het plangebied zijn meerdere koelteplekken, binnen die loopafstand bereikbaar.

Conclusie

In de voorlopige ontwerpprincipes van het plan is dan ook voldoende aandacht gegeven aan klimaatadaptief en duurzaam bouwen. Zo zijn eerder de aspecten wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte beschreven. Verder wordt er in dit plan voldoende groen gerealiseerd en wordt de biodiversiteit bevorderd door bijvoorbeeld gebruik te maken van de gemeentelijke bomensoortenlijst. Bij de beoordeling van het inrichtingsplan openbare ruimte zal hier verder nog aandacht aan worden besteed zodat de duurzaamheid in bredere zin ook tot uiting komt, mede gelet op de actualiteiten omtrent warmtetransitie, energie en mobiliteit. Ook worden de parkeerplaatsen waar mogelijk met grastegels uitgevoerd. Dit draagt ook positief bij aan de hittestress en de waterinfiltratie. Zie verder het beeldkwaliteitplan waarin aandacht aan de buitenruimte is besteed.

Het spreekt voor zich dat er gasloos gebouwd gaat worden.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

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

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

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

b. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

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

5.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de

wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

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

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

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

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

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

5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent 4 bestemmingen, namelijk 'Wonen', 'Verkeer', 'Water' en 'Groen'. De bestemmingsregels kennen allen veelal een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1: bestemmingsomschrijving
- lid 2: bouwregels
- lid 3: afwijkingsregels (van bouwen)
- lid 4: specifieke gebruiksregels (indien aanwezig), omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig)
- lid 5: afwijkingsregels (van gebruik)
- lid 6: parkeernorm

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

6 UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De realisatie van woningbouwplan Hof van Poederloijen is een initiatief van ontwikkelaar. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst is ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

6.2.2 Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hof van Poederloijen' is conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode, van donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024,

kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er is een aantal zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot een aantal (kleine) wijzigingen van het plan. Voor de reactie op de zienswijzen en de aangebrachte wijzigingen wordt verwezen naar de zienswijzennota welke als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

In dit kader wordt opgemerkt dat dit plan, vanwege het aantal woningen (namelijk meer dan 11 woningen), onder de Crisis – en herstelwet valt. Dat betekent dat er een aantal procedurele versnellingen geldt.

6.2.3 Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft in het kader van het vooroverleg contact gehad met alle direct-omwonenden (gesprekken op individueel niveau) en een toelichting gegeven op de plannen. Ook hebben er informatieavonden plaatsgevonden d.d. 19 mei 2022 en d.d. 31 oktober 2023. Tevens is er een website beschikbaar waarop veel informatie te verkrijgen is over de inhoud van het plan en de voortgang ervan (www.hofvanpoederoijen.nl).

De reacties op het plan zijn overwegend positief. Een klein aantal omwonenden heeft bedenkingen tegen het plan vanwege de gevolgen van de verdichting van de locatie. Een groter aantal omwonenden heeft geen bezwaren tegen het plan.

De realisatie van dit plan heeft gevolgen voor de locatie en de directe omgeving. De wijziging van de stedenbouwkundige omgeving wordt uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit echter als aanvaardbaar beschouwd. Ook het woon- en leefklimaat van omwonenden zal niet op onaantoonbare wijze worden aangetast. Bovendien voorziet het plan in een maatschappelijke behoefte, vanwege de grote vraag naar woningen.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Beeldkwaliteitsplan d.d. 3 juni 2024*
- II. *Voorlopig Ontwerp Bovengrondse Infra, CivielPlan*
- III. *Waterbalans Hof van Poederoijen*
- IV. *Diverse (water)bodemonderzoeken, Hof van Poederoijen (Dorpsweg 12 e.o.) te Poederoijen, Verhoeven Milieutechniek BV, d.d. 19 september 2022*
- V. *Akoestisch onderzoek, Woningbouwlocatie Poederoijen West, Van Kooten Akoestisch Advies, 31 oktober 2023*
- VI. *Quickscan Wet natuurbescherming Dorpsweg ong. te Poederoijen, Blom Ecologie BV, d.d. 14 april 2021*
- VII. *Stikstofdepositieonderzoek, Hof van Poederoijen, Walraven Advies, d.d. 8 maart 2024*
- VIII. *Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek, Dorpsweg 12 en 14 Poederoijen, BAAC BV, Oktober 2004.*
- IX. *ArcheoPro Archeologisch rapport, Nr 15055, Dorpsweg, Poederoijen Gemeente Zaltbommel, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, inventariserend en karterend booronderzoek, juli 2015*
- X. *Transect-PvE 20230804/BR2.1, Poederoijen, Dorpsweg, Gemeente Zaltbommel (GL)*
- XI. *Parkeernotitie Hof van Poederoijen, CivielPlan, 6 juli 2023*
- XII. *Verkeersstudie woningbouw Poederoijen West, Goudappel, d.d. 23 oktober 2023*