

Bestemmingsplan ‘Gameren, Hendrikstraat Molendel’ *Toelichting*

Gemeente Zaltbommel

Status: Vastgesteld
Datum: 13 juli 2023
ID: NL.IMRO.0297.GMRBP20220027-VS01



Toelichting

Bestemmingsplan 'Gameren, Hendrikstraat Molendel'

NL.IMRO.0297.GMRBP20220027-VS01

Vastgesteld, 13 juli 2023

Gemeente Zaltbommel

Door Urban Jazz B.V. in opdracht van:

VAN WANROOIJ - REUVERS

p/a Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

Postbus 4

5386 ZG Geffen.

Separate bijlagen

Regels

Verbeelding

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleidskaders	8
2.1	Rijksbeleid.....	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	11
2.3	Gemeentelijk beleid.....	17
2.4	Toetsing beleidskaders	23
Hoofdstuk 3	Historie	24
3.1	Zaltbommel - Gameren.....	24
3.2	Cultuurhistorie Gameren	24
3.3	Het ontwerp in relatie tot de aanwezige cultuurhistorie	26
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke karakteristiek	27
4.1	Bestaande situatie plangebied Hendrikstraat Molendel en directe omgeving	27
4.2	Ruimtelijke Ontwikkeling.....	30
Hoofdstuk 5	Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving	37
5.1	Bodem	37
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	39
5.3	Water.....	44
5.4	Geluidhinder	50
5.5	Luchtkwaliteit	51
5.6	Externe veiligheid	54
5.7	Ecologie / flora en fauna.....	56
5.8	Milieuzonering.....	61
5.9	Geurhinder	63
5.10	Overige belemmeringen, kabels en leidingen	65
5.11	Sputzone boomgaarden	65
5.12	Explosieven.....	65
5.13	Klimaatadaptatie en duurzaamheid.....	67
5.14	Vormvrije MER-beoordeling.....	70
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	72
6.1	Planvorm.....	72
6.2	Toelichting op de bestemmingen	72
1	Inleidende regels	72
2	Bestemmingsregels.....	72
3	Algemene regels	73
4	Overgangs- en slotregels	73
6.3	Handhaving.....	74
Hoofdstuk 7	uitvoerbaarheid	75
7.1	Economische uitvoerbaarheid	75
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	75

Bijlagen

Ecologie

1. Quicksan ecologie, 13 oktober 2021
2. Rapportage aanvullend onderzoek Hendrikstraat te Gameren, 9 november 2022
3. Activiteitenplan Hendrikstraat te Gameren, 1 december 2022 met Ontwerpbesluit Verlenen Ontheffing Wnb, 14 juli 2023
4. Aerius-berekening, 14 april 2023

Archeologie

5. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen, Hendrikstraat 14 en Peperstraat 15, maart 2006
6. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en deels karterend booronderzoek, locatie Gameren, januari 2010
7. Alternatief selectieadvies ADC Rapporten 570 en 1967, 21 november 2011
8. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Hendrikstraat, 5 augustus 2020
9. Archeologisch verkennend veldonderzoek door middel van boringen Hendrikstraat-Molendel, 16 maart 2021
10. Selectiebesluit archeologische monumentenzorg, 17 oktober 2022

Bodem

11. Historisch onderzoek, 9 maart 2021
12. (Water)bodemonderzoeken, 6 mei 2021
13. Nader grond- en asbestonderzoek, 12 oktober 2021
14. Diverse onderzoeken P280, 28 november 2019
15. Historisch-verkennend-aanvullend bodemonderzoek Peperstraat 15/15a te Gameren, 22 maart 2006 en Nader onderzoek Peperstraat 15/15a te Gameren, 15 mei 2006
16. Actualiserend bovengrondonderzoek achter Peperstraat 21-31 te Gameren, 21 september 2015
17. Historisch onderzoek achter Peperstraat 15, 28 november 2022
18. Aanvullend grond onderzoek achter Peperstraat 15, 12 januari 2023

Divers

19. Beeldkwaliteitplan Hendrikstraat Molendel, 27 januari 2023
20. Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten, 24 november 2021 met protocol toevalvondsten
21. Verkeerskundige onderbouwing, 12 augustus 2022
22. Laddertoets Hendrikstraat Molendel, Gameren, 28 november 2022
23. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 23 mei 2022
24. Watertoets, 9 mei 2023

Reacties

25. Verslagen omgevingsdialoog
26. Vooroverlegreacties met Eindverslag inspraak
27. Zienswijzennota

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hendrikstraat in Gameren is c.q. wordt een drietal agrarisch glastuinbouwbedrijven beëindigd. De initiatiefnemer van onderhavig plan, een ontwikkelaar, wenst op deze gronden en aangelegen braakliggende weilanden een woningbouwlocatie in ontwikkeling te brengen. De ontwikkeling voorziet in circa 100 nieuwbouwwoningen, in diverse typen, in 3 a 5 jaar te realiseren binnen het plangebied van circa 5 ha. De (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en een bedrijfswoning aan Ridderstraat 30 wordt naar burgerwoning omgezet.

In het plan wordt om praktische redenen ook een aantal achtertuinen, al dan niet met toekomstige bebouwing, meegenomen en een onlangs vergunde woning aan de Hendrikstraat 12.

De gemeente Zaltbommel heeft 29 september 2020 haar principemedewerking aan de ontwikkeling toegezegd en ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Dit vormt het algemeen kader voor de ontwikkeling van het gebied. De uitgangspunten en wensen van de partijen zijn vastgesteld voordat de concretere ontwerpfase kan starten. Het ruimtelijk ontwerp en het bestemmingsplan zijn uitwerkingen van het programma. Logischerwijs dienen de uitwerkingen daarna te voldoen aan het vigerend beleid (gemeentelijk en regionaal) en gemeentelijke beleidsvisies, zoals op het terrein van volkshuisvesting en de openbare ruimte.

Het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld om deze woningbouw mogelijk te maken én planologisch vast te leggen.

De naamgeving van het plan is ontleend aan het feit dat er vroeger een molen met die naam in het plangebied heeft gestaan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

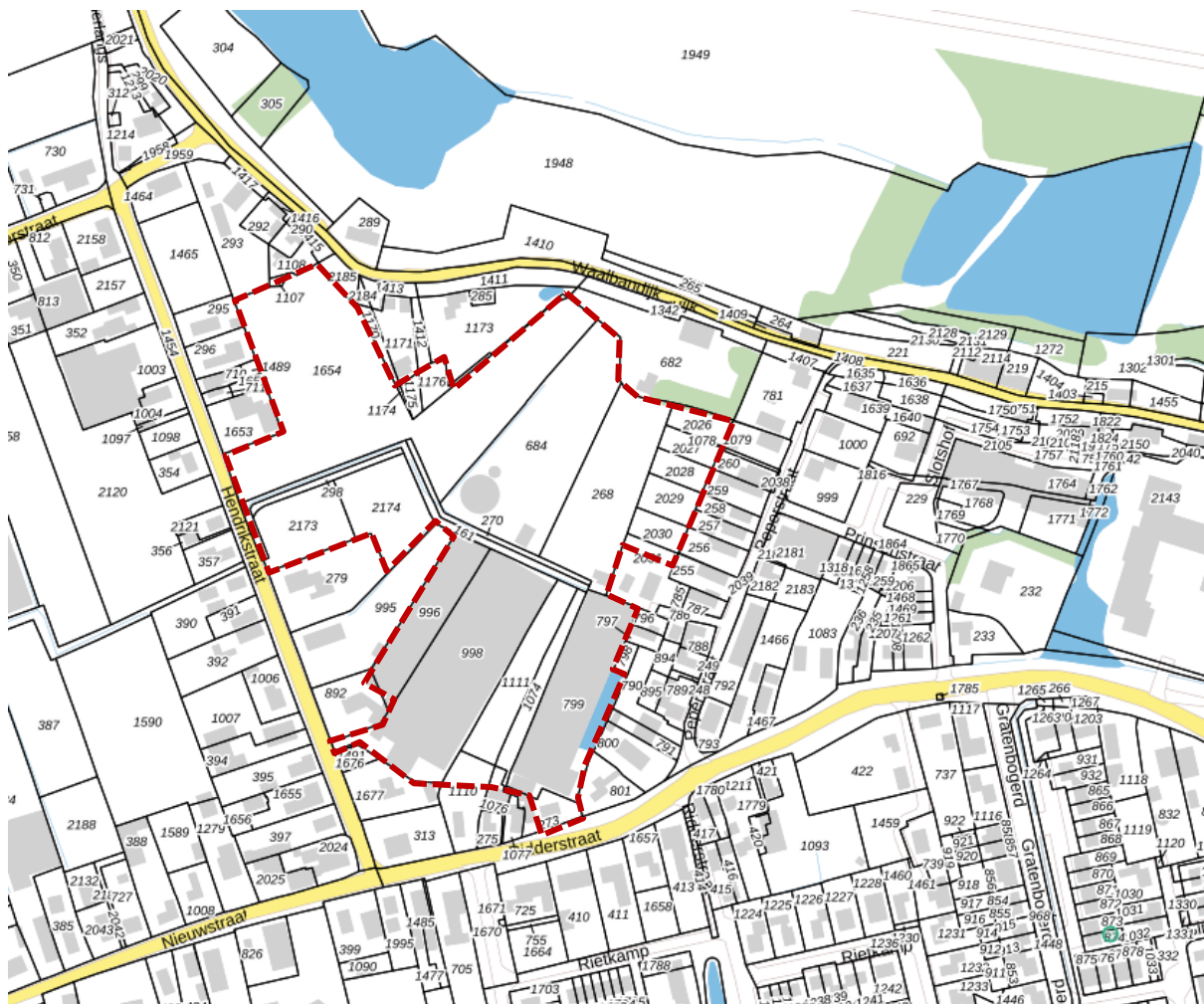
In figuur 1a en 1b zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een kadastrale kaart weergegeven. Het plangebied ligt tussen de Hendrikstraat, Ridderstraat, Peperstraat en de Waalbandijk.

Het betreft de percelen, kadastraal bekend Gemeente Kerkwijk, sectie P nummers 268, 273, 684, 799, 996, 998, 1074, 1107, 1111, 1174, 1175, 1176, 1491, 1654, 1676, 2173 en 2174. De percelen 161, 270 en 298 zijn in eigendom bij het waterschap en liggen tevens in het plangebied.

Tevens worden enkele bestaande achtertuinen, P2026 tot en met P2031 (ged.), in het bestemmingsplan meegenomen.



Figuur 1a: Ligging plangebied (topografische kaart topotijdreis)



Figuur 1b: Kadastrale kaart

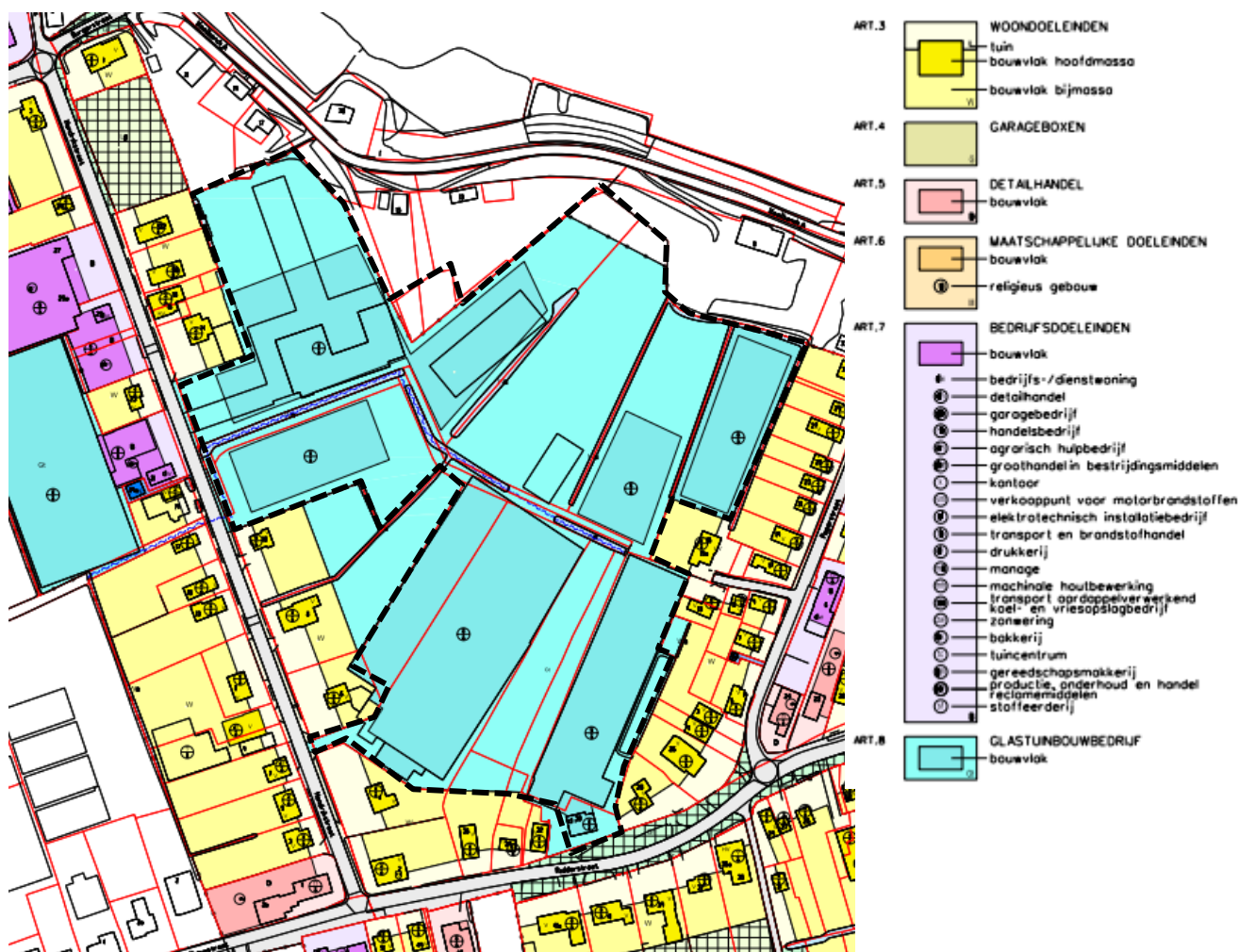
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan (figuur 2a) 'Gameren' vastgesteld door de gemeenteraad van Zaltbommel op 15 april 2010. Dit bestemmingsplan heeft vooral een beheersmatig karakter.

Ter plaatse geldt de bestemming Glastuinbouwbedrijf waarbij meerdere bouwvlakken zijn ingetekend. Hier zijn kassen toelaatbaar met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. Ook zijn enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Door het plangebied heen lopen enkele waterlopen met de enkelbestemming Water en dubbelbestemming A-Watergang. De dienstwoning aan de Ridderstraat heeft een specifieke aanduiding, dezelfde hoogtebepaling en mag 600 m³ groot zijn binnen het bouwvlak.

De als 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d. Op of nabij de aanduiding 'A-Watergang' zijn de gronden met inbegrip van een strook van 4 m aan weerszijden van de watergang bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang. Het plaatsen van objecten is niet toegestaan.



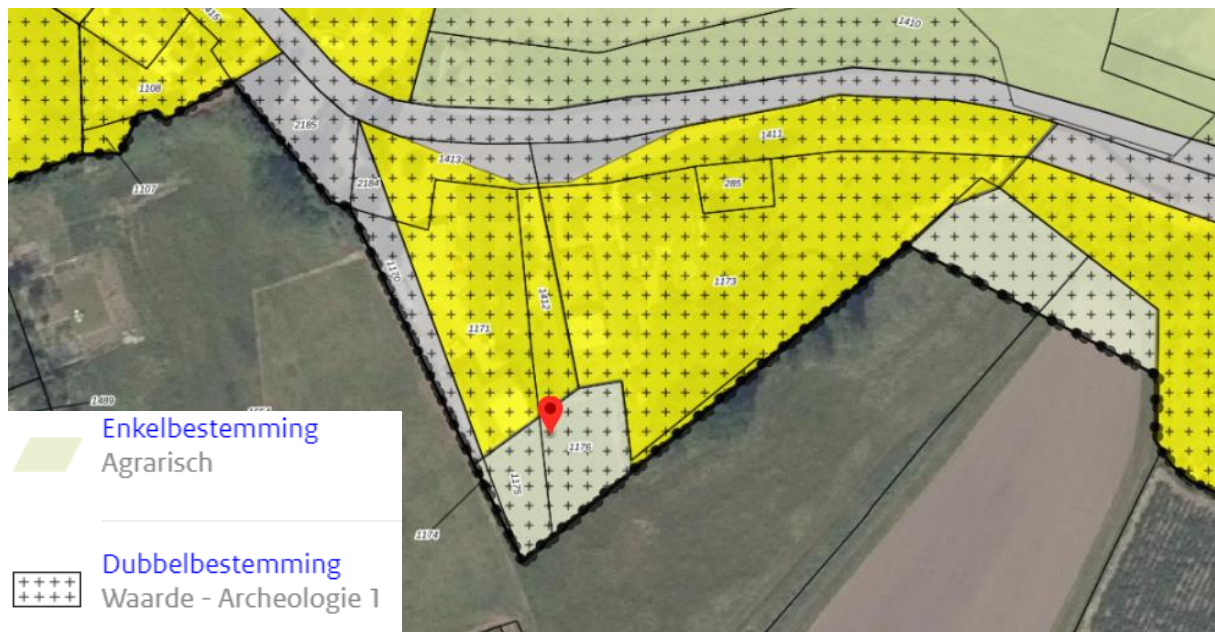
Figuur 2a: Vigerend bestemmingsplan Gameren

De Parapluherziening verkamering woningen van 5 november 2020 geldt ook en is opgesteld ten behoeve van een eenduidige juridische regeling voor de gehele gemeente. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten vindt toetsing plaats aan ruimtelijke en maatschappelijke uitgangspunten. Hierbij wordt in alle situaties in woonbestemmingen een relatie gelegd met het begrip 'huishouden'. Binnen de bestemming Wonen kan niet langer bewoning plaatsvinden door niet-huishoudens. Ongewenste verkamering van woningen is niet mogelijk. Op deze manier kan het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten effectief ten uitvoer worden gebracht. Arbeidsmigranten-huisvesting geschiedt bij voorkeur kleinschalig in de bestaande woonomgeving danwel geconcentreerd aan de rand van de kernen.

Ook geldt in het gehele plangebied het Parapluplan Parkeren van 14 juni 2014, waarmee de Parkeernota Zaltbommel 2018 wordt verankerd.

Het landelijke voorbereidingsbesluit Hyperscale datacenters van 16 februari 2022 is niet relevant. Dit besluit dient ertoe om grote datacenters tegen te gaan.

Een zeer beperkt deel van het gebied aan de Waalbandijk ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' (figuur 2b) van 17 september 2014, met een agrarisch bestemming zonder bouwvlak en een archeologische dubbelbestemming, waar ook het Parapubestemmingsplan kleinschalige opwekking windenergie van 16 december 2021 geldt. Dit om kleinschalige windturbines in het buitengebied mogelijk te maken mits dit voldoet aan de Beleidsregel toetsingskader kleinschalige hernieuwbare energie.



Figuur 2b: Vigerend bestemmingsplan Buitengebied

De beoogde ontwikkeling, die verder in hoofdstuk 4 wordt beschreven en gemotiveerd, past qua bouw- en gebruiksmogelijkheden daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Aangezien er tevens geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dient er - om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken - een bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de bedrijfs- en agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Het voorliggende bestemmingsplan biedt dus het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 en 4 beschrijft de huidige en beoogde situatie. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt, als opvolger van de SVIR, een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI van 11 september 2020 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 druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteiten van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Dit transformatieplan, het woningbouwplan aan de Hendrikstraat, raakt de nationale belangen niet, noch botsen belangen.

2.1.2 Barro

Omtrent het ontwerp van de voorheen geldende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vond inspraak plaats in 2011. Gelijktijdig is een eerste wijziging ter inzage gelegd van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevestigt de beleidsuitspraken uit de structuurvisie. Het gewijzigde Barro trad op 10 oktober 2012 in werking, ook wel genoemd Ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte.

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

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

Voor de gemeente Zaltbommel is binnen het Barro het rijksbeleid voor Grote Rivieren van belang. Dit beleid is uiteengezet in de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn omvat het gehele kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren.

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op het initiatief, omdat het initiatief net niet ligt binnen de gronden, waarop het regime van de beleidslijn Grote Rivieren van toepassing is en/of binnen de ruimtelijke reservering ten westen van de kern Brakel (figuur 3).



Figuur 3: Uitsnede Barro

2.1.3 Nationale Woon- en Bouwagenda

In maart 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw gepresenteerd. Hiermee wil het Rijk meer regie nemen om het tempo van woningbouw op te schroeven en de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod verbeteren. In de Nationale Woon- en Bouwagenda is een aantal belangrijke richtinggevend kaders voor gemeentelijke woningbouwprogramma's opgenomen:

- Van de woningen die in de periode tot en met 2030 gebouwd worden moet ten minste 2/3 betaalbaar zijn, waarvan de helft sociaal.
- De grens van betaalbaar ligt op de € 1.000 per maand voor huurwoningen of € 355.000 voor koopwoningen.

Deze kaders worden momenteel vastgelegd in Woondeals tussen het Rijk, de provincie en de gemeenten en geldt dus ook in dit bestemmingsplan. De woningtypes met kaveloppervlaktes zijn hierop afgestemd. Privaatrechtelijk wordt dit geborgd.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit het gewijzigde Barro blijkt dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangevuld is. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De term SER-ladder is verder geïntroduceerd. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt nu: *"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."*

De ladder moet worden doorlopen als het gaat om bouw mogelijkheden van enige omvang. In de regio zijn aanvullende afspraken gemaakt over toepassing van de ladder. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag worden niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro 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. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het plan Hendrikstraat Molendel wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de paragrafen 2.2.3 en 2.3.1 is de woningbehoefte nader kwantitatief en kwalitatief onderbouwd en getoetst. Het is vanuit een duurzaam ruimtegebruik zeer wenselijk om gebruik te maken van inbreidingslocaties en/of herstructureringslocaties. Een deel van het plangebied is als herstructurering te beschouwen, aangezien een bestemming glastuinbouwbedrijf

met meerdere bouwvlakken met deze ontwikkeling verdwijnt. Er zijn voorts onvoldoende inbreidingslocaties in Gameren om tegemoet te komen aan de woningbehoefte aldaar. Dit leidt tot deze ontwikkellocatie.

Er zijn in Gameren onderstaande woningbouwlocaties bekend voor woningbouw in de periode tot 2028, te weten:

- Hendrikstraat achter nummer 21, plan voor 20 huurwoningen in voorbereiding.
- Molendel-Hendrikstraat: 90 a 100 woningen, voorliggend woningbouwplan.

Andere / alternatieve concrete (inbreiding of uitbreiding) woningbouwlocaties in Gameren zijn er op dit moment niet. Woningbouwlocaties uit het verleden zijn al volgebouwd en de gemeente heeft geen andere locaties in eigendom.

Binnen de bebouwde kom zijn er zodoende geen concrete alternatieven aanwezig. De locatie Hendrikstraat Molendel is overigens wel gelegen binnen de bebouwde komgrens, tussen diverse linten, te weten Peperstraat, Ridderstraat, Hendrikstraat en Waalbandijk.

Met voorliggend woningbouwplan Hendrikstraat Molendel kan het tekort aan woningen van de afgelopen jaren ruimschoots ingelopen worden. Opgemerkt wordt dat particuliere (eigen) woningbouw vooral ziet in de eigen woningbehoefte op een eigen perceel, maar niet voor iedere Gamenaar mogelijk is. Met een groter woningbouwplan wordt in de woningbehoefte, zie ook paragraaf 2.2.5, voor diverse doelgroepen voorzien.

Er is een gemeentelijke woningbouwopgave tussen de 900 en 1450 woningen geraamd voor de komende 10 jaar (2020-2030). Vanaf 2020 tot heden zijn er al circa 450 woningen gepland. De woningbouwplanning overstijgt het aantal van 1450 woningen (circa 1800 woningen in de planning). De verwachting is dat een aantal plannen vertraging oplopen of anders worden uitgevoerd. Een overcapaciteit is daarom nodig om het afgesproken aantal te bereiken

Na de nieuwe Woonvisie en regionale woningbouwafspraken, is ook de planningslijst uit 2020 geactualiseerd. De planningslijst is in een grafisch overzicht opgenomen, om inzicht te krijgen in de verhoudingen tussen de verschillende clusters en de woningbouwaantallen gemeentebreed. In de Planningslijst Woningbouw en Monitor Wonen 2020-2030 d.d. 2 juni 2022 is het plan Hendrikstraat Molendel opgenomen met 94 woningen onderverdeeld in sociale huur, betaalbare koop, middelduur laag koop, middelduur hoog koop en dure koop. De monitor wordt in 2023 nog geactualiseerd, waarbij het plan met 103 woningen wordt opgenomen. Ook in het nieuwe woningbouwprogramma is Gameren, Hendrikstraat Molendel dus passend. Uit bovenstaande blijkt dat er in kwantitatieve zin voldoende woningbehoefte is.

Verwezen wordt ook naar de laddertoets 28 november 2022 in bijlage 22. In navolging van de woonvisie is Gameren ondergebracht in een cluster met Bruchem, Delwijnen, Kerkwijk en Nieuwaal, In de periode 2020-2023 is de opgave geraamd op 320 woningen. Er wordt rekening gehouden met onzekerheden en kansen.

De woningbehoefte in Zalbommel is geraamd op 1.620 in de periode tot 2035. Op basis van de huidige bevolkingsopbouw van inwoners in het cluster Bruchem, Delwijnen, Gameren, Kerkwijk en Nieuwaal is een doorvertaling gemaakt van de Primos-prognose op clusterniveau. In de periode tot 2035 is de behoefte geraamd op +325 woningen. Dit wijkt iets af van de geraamde behoefte in de woonvisie (+320 woningen) voor dit cluster. Het verschil zit enerzijds in de gehanteerde periode; in de woonvisie wordt namelijk uitgegaan van de periode 2020-2030. Anderzijds is de behoefte van 320 gebaseerd op het groeiscenario. Hierbij is rekening gehouden met inloop van het woningtekort en een extra woningvraag als gevolg van vestiging van arbeidsmigranten en als gevolg van nieuwe bedrijvigheid rondom de A2.

Als de huidige harde plancapaciteit in de gemeente Zalbommel wordt afgezet tegen de woningbehoefte in de periode tot 2035 dan valt op dat er op gemeenteniveau een restopgave is van 1.334 woningen. Zelfs als de volledige zachte plancapaciteit in deze periode wordt gerealiseerd, is er op gemeenteniveau ruimte voor toevoeging van nieuwe woningbouw-plannen.

In het kerncluster waar Gameren onder valt zijn 5 woningen als harde plancapaciteit betiteld. Op basis hiervan is er ruimte voor toevoeging van 320 woningen in het kerncluster. De zachte plancapaciteit bestaat in het kerncluster uit 182 woningen en dit is inclusief de ontwikkeling van 103 woningen op de locatie Hendrikstraat Molendel. Ook binnen het kerncluster is de conclusie dat de ontwikkeling Hendrikstraat Molendel in kwantitatieve zin past binnen de woningbehoefte in de periode 2022-2035.

De kwalitatieve behoefte is redelijk vergelijkbaar met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2018. Er ligt een relatief grote vraag in koopwoningen en dan met name in het segment tot €250.000,= en tussen

€250.000,= en €350.000,=. Het plan Hendrikstraat Molendel sluit in belangrijke mate aan op de kwalitatieve woningbehoefte. Het aandeel sociale huur in het plan ligt iets hoger en het aandeel dure koop wat lager. Het plan sluit daarmee aan op het gemeentelijke woningbouwprogramma.

2.1.5 Radarverstoringsgebied Herwijnen

Het plangebied is gelegen in een radarverstoringsgebied van defensie en het radarstation Herwijnen (figuur 4). In artikel 2.6.2 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een radarverstoringsgebied in overeenstemming moet zijn met de regeling als opgenomen in het Barro. De maximale toegestane hoogte voor windturbines is 90 meter +NAP.

Voor andere bouwwerken geldt: De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, zijnde 25 meter, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

De locatie ligt op circa 2 meter +NAP. Onderhavig plan biedt ruimte voor woningbouw met een bouwhoogte tot maximaal 11 meter. Deze hoogte past ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.



Figuur 4: Radarverstoringsgebied

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Met de komst van de Wro in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies geven voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aan en stellen de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridisch mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen.

Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De nieuwe Omgevingsvisie van Gelderland, vastgesteld op 19 december 2018, geeft de richtlijnen voor de ruimtelijke, fysieke en economische inrichting van de provincie. Gemeentelijke plannen en initiatieven van ondernemers, burgers en instellingen kunnen aan dit beleid getoetst worden. De nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland kent een aantal nieuwe beleidsthema's (ambities) en een aantal aanpassingen van het beleid op bestaande thema's. Het beleid is meer strategisch van karakter.

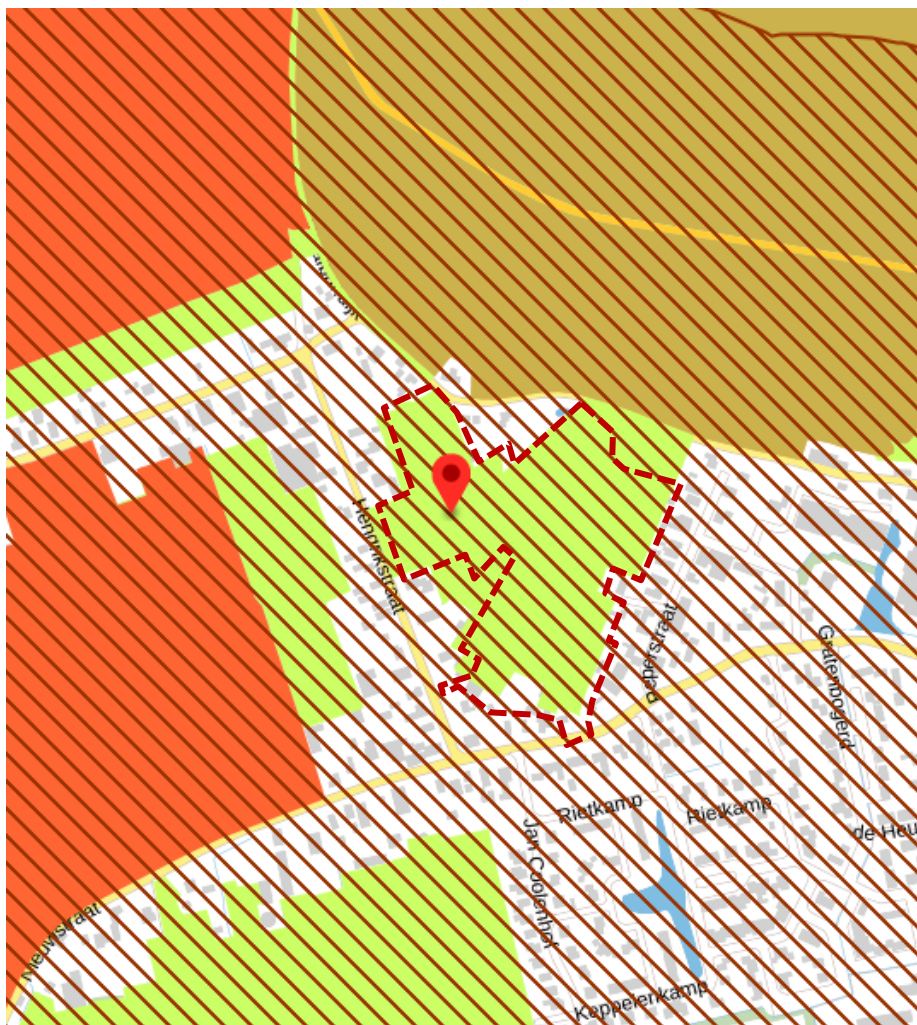
In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gelderland bevindt zich op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend met nieuwe vraagstukken zoals het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering.

Bij de taakinvulling legt de provincie de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wordt gedaan door het nastreven van zeven met elkaar samenhangende ambities:

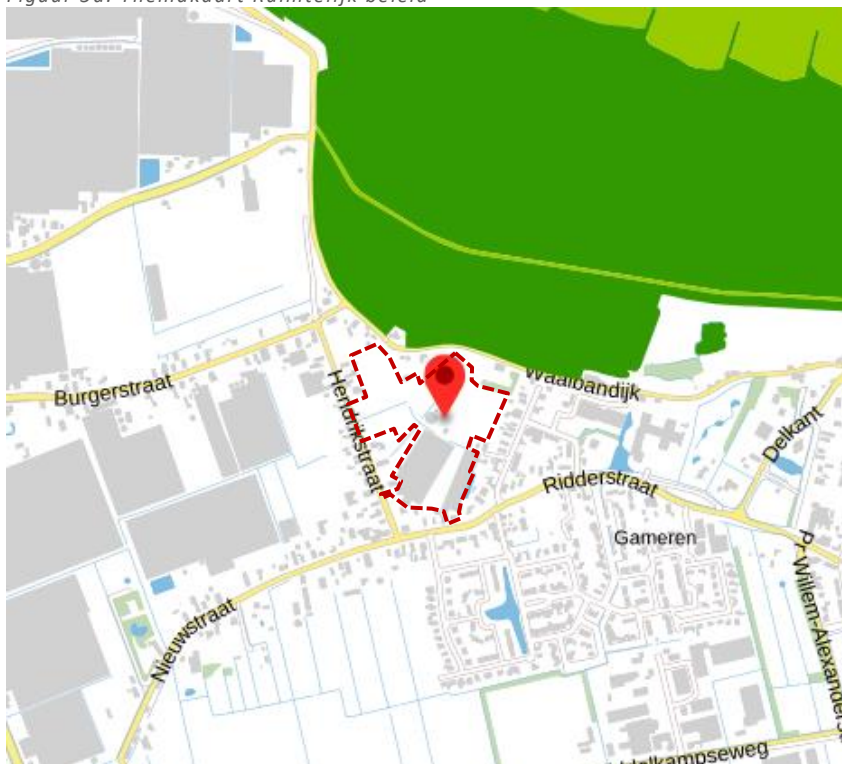
1. energietransitie;
2. klimaatadaptie;
3. circulaire economie;
4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. vestigingsklimaat en
7. woon- en leefomgeving.

Ad 7) Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Het benutten van bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Gestreefd wordt naar concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van de steden of dorpen in beeld. Bij de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop. Gestreefd wordt naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut. In 2050 zijn alle woningen klimaatneutraal. Het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie van 2014 en de actualisatie wordt voortgezet. Dit zelfde geldt voor het waterbeleid, milieubeleid, natuur en landschapsbeleid en verkeers- en vervoersbeleid.

Uit het kaartbeeld bij de visie (figuur 5a en 5b) blijkt voor het plangebied geen relevante informatie. Het is een aandachtsgebied voor windenergie, zonneparken zijn mogelijk en ligt nabij een natuurnetwerk, waarover in paragraaf 5.7 meer.



Figuur 5a: Themakaart Ruimtelijk beleid



Figuur 5b: Themakaart Natuur- en landschapsbeleid, Gelders natuurnetwerk

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en bevat regels voor de gehele provincie en per gebiedsgericht thema. Vanaf 5 juli 2022 is de actualisatie 9, van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing, geconsolideerd januari 2023. Hierbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor een verordening die past binnen de kaders van de aanstaande Omgevingswet. Naast redactionele wijzigingen zijn er ook enkele beleidsinhoudelijke wijzigingen (actualisatie). De aanleiding daarvoor ligt in maatschappelijke of wettelijke ontwikkelingen.

Ter borging van de beleidsdoelen en werkwijze uit het provinciale woonbeleid in de 'Koers Wonen' (januari 2018) worden de regels in de verordening verduidelijkt zodat de verordening in lijn blijft met de 'Koers Wonen'. Uitgangspunt is dat elke regio altijd beschikt over een actuele regionale woonagenda.

Hierbij worden netwerken van verschillende publieke en private partijen gecreëerd die capaciteit, kennis en middelen bundelen om gezamenlijk de opgaven op de regionale woningmarkt aan te pakken. Binnen de kwantitatieve opgave 'wonen' kunnen gemeenten en andere relevante partijen in de regio gezamenlijk nagaan wat nodig is voor een goed functionerende regionale woningmarkt. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Bij de provinciale programmering is aangegeven dat flexibiliteit is gewenst. Tijdelijke overcapaciteit kan gewenst zijn, bijvoorbeeld wanneer een gemeente een bepaald plan wil wisselen voor een plan dat beter tegemoet komt aan de woningbehoefte of aan het (locatiekeuze)beleid van de Omgevingsvisie. De provincie biedt daarvoor onder voorwaarden een mogelijkheid. Zij neemt hierin een regierol.

Een goede plek om te wonen voor iedereen, nu en in de toekomst, daar draait het om. Daar willen de provincie samen met alle partijen mee aan de slag. Wat er nodig is om dit doel te bereiken, de opgave, stellen we centraal. Deze opgave verschilt per regio en is deels regionaal. De provincie borgt dat elke regio hiervoor een regionale woonagenda opstelt. Hiermee zorgen zij voor een structuur waarbinnen partijen afspraken kunnen maken om de regionale opgave verder te brengen.

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. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

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

De locatie is opgenomen in de regionale woonagenda. Op basis van artikel 2.1 is de realisatie mogelijk. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het provinciale beleid.

Verder is in de verordening binnen het plangebied een aantal regels opgenomen over landbouw en glastuinbouw, in dit kader niet belemmerend of relevant. De locatie grenst in het noorden aan een gebied met de aanduiding landschap; in het bestemmingsplan heeft zich dat vertaald in een agrarische bestemming met waarden.

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. 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.

2.2.3 Regionale Woonagenda 2020-2030

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

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

Naast de inhoudelijke thema's, bevat de regionale woonagenda ook een woningbouwprogramma voor de komende tien jaar. Hierin staan per gemeente bandbreedtes voor het aantal toe te voegen woningen. In totaal verwacht de regio Rivierenland in de periode 2020-2030 tussen 7.900 en 12.500 nieuwe woningen te realiseren, om te voorzien in de regionale woningbehoefte. Voor Zaltbommel komt deze opgave neer op de realisatie van 1450 woningen. De opgave is fors. Net als in veel delen van Nederland zullen er nieuwe woningen bij moeten komen om de druk op de woningmarkt te verlichten.

Het Regionaal Woningbouwprogramma heeft direct invloed op woningbouwplannen. De Omgevingsverordening bepaalt namelijk in artikel 2.2 dat in een bestemmingsplan nieuwe woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

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

In de regionale agenda staan de visie en ambitie verwoord.

Centraal in de woonvisie van de gemeente Zaltbommel staat de ambitie voor het behoud en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat in de Bommelerwaard. Deze ambitie is vertaald naar verschillende thema's. De thema's passende woningvoorraad en voldoende betaalbare woningen betreffen de vraagstukken 'waar bouwen we welke woningen en hoeveel?' en 'druk op sociale huurwoningmarkt aanpakken'. Hiermee is richting gegeven aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Gesteld wordt dat de woningbouwopgave moet aansluiten op het woningbehoefteonderzoek en op de feitelijke vraag. Dat wil zegen de lokale vraag, om de huidige bewoners, inclusief bijzondere doelgroepen vast te kunnen houden en de vraag van gezinnen van elders te kunnen benutten.

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 woningcorporaties worden afspraken gemaakt om nieuwe planruimte te vinden en te benutten om daar een goede mix van woningen te realiseren. Zaltbommel

ziet de diverse bevolkingssamenstelling in onze kernen als kracht en wil die graag blijven behouden. Dat betekent voldoende huisvestingsruimte voor diverse doelgroepen met focus op starters en senioren. Er is ook een toestroom van arbeidsmigranten naar onze gemeente, extra werkgelegenheid zorgt voor vraag naar huisvesting van werknemers en ook de vraag van buiten de gemeente neemt toe. Hierdoor is het nodig om bovenop de woningen voor de 'natuurlijke' groei ook huisvesting voor andere groei te realiseren.

De bestaande woningvoorraad in Zaltbommel is overwegend in particulier bezit. Met een verschuiving naar meer kleinere huishoudens en de warmtetransitie (afkoppeling van aardgas) in het vooruitzicht, is het een fikse uitdaging om de bestaande particuliere woningvoorraad de komende jaren hierop aan te passen.

De gemeente richt zich nadrukkelijk op het initiëren, faciliteren en stimuleren van passende woonvormen voor verschillende bijzondere doelgroepen. Het veranderde zorglandschap vraagt om andere vormen van wonen met zorg. Er is daarom een transformatie gaande van woonzorgcomplexen naar meer zelfstandig wonen met zorg (langer zelfstandig thuis).

De gemeente Zaltbommel vindt dat er op korte termijn meer woningen gebouwd moeten worden om in de toegenomen vraag te kunnen voorzien. Daarom sluit de agenda aan op de door de provincie geambieerde versnelling van de woningbouwproductie. Het gebruik van de instrumenten uit het Actieplan Wonen wordt onderzocht. Zaltbommel verwacht tussen 2020 en 2025 100 nieuwbouwwoningen per jaar te kunnen realiseren. Samen met de woningcorporaties en de gemeente Maasdriel wordt gekeken naar de mogelijkheden van flexibele woonvormen. Hiermee kan in korte tijd een deel van de meest noodzakelijke woningbehoefte tijdelijk worden opgelost.

De kosten om woningen te realiseren zijn de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Het blijft daarom voor de komende tijd nodig dat er voldoende betaalbare woningen (in koop en huur) worden gerealiseerd om starters en lage middeninkomens te kunnen huisvesten.

2.2.4 Regionaal Woningbouwprogramma Regio Rivierenland

De gemeenten in de Regio Rivierenland, waaronder de gemeente Zaltbommel, hebben afspraken gemaakt voor het opstellen en jaarlijks actualiseren van een regionaal woningbouwprogramma. In de regionale woonagenda is de woningbouwopgave voor de komende tien jaar opgenomen. Hierin staan per gemeente bandbreedtes voor het aantal toe te voegen woningen. In totaal verwacht de regio Rivierenland in de periode 2020-2030 tussen 7.900 en 12.500 nieuwe woningen te realiseren, om te voorzien in de regionale woningbehoefte. Voor Zaltbommel komt deze kwantitatieve opgave neer op de realisatie van 1450 woningen.

In de recente hernieuwde planningslijst 2020-2030 d.d. juni 2022 is met het plan Hendrikstraat Molendel rekening gehouden in de periode tot en met 2025, indachtig de woonvisie, waar later op wordt ingegaan.

De provincie geeft een positief advies op het plan. Het plan wordt deels beschouwd als herstructurering. Het past in de regionale afspraken woningbouwprogrammering en de belangen omtrent Wonen en Klimaatadaptatie zijn goed meegewogen. In paragraaf 2.1.3 is de landelijke woonagenda, waar de provincie naar verwijst, al aangehaald, die voor dit plan van toepassing is.

2.2.5 Toetsing van projecten

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

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

2.2.6 Indeling projecten

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

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

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

Het voorliggende plan is opgenomen in het woningbouwprogramma als categorie 2 plan, als herstructureringsplan passend binnen de behoefte, en past daarmee binnen de regionale woningbouwprogrammering, gelet op woonmilieu, prijs en woningtype. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3. Voor wat betreft het programma scoort de ontwikkeling daarnaast goed, omdat dit voorziet in de woningbehoefte in Gameren en tevens in de sanering van een agrarisch bedrijf in de kern. Dit plan past vanwege de fasering bij deze behoefte. Na het doorlopen van de procedure voor het bestemmingsplan wordt het plan opgenomen als categorie 1.

2.2.7 Ruimtelijke Strategische Visie Regio Rivierenland

Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel deze visie vastgesteld, waarna het Algemeen Bestuur van de Regio Rivierenland op 19 juni 2019 de visie ook heeft bekrachtigd. Bij dit ambitiedocument hoort een uitvoeringsprogramma waarin acht opgaven zijn uitgewerkt. Eén van deze opgaven is de opgave Ruimtelijke Keuzes en Regelgeving. Binnen deze opgave is een ruimtelijke strategische visie voor de drie speerpunten ontwikkeld.

Ruimte bieden aan initiatiefnemers, meer banen, een prettig woon- en leefklimaat en economische ontwikkeling in de drie regionale speerpunten; dat is wat de regionale opgave Ruimtelijke Keuzes en Regelgeving uit het regionale ambitiedocument beoogt. De tien samenwerkende Rivierenlandse gemeenten willen het ruimtelijk orderingsbeleid optimaal inrichten voor nieuwe kansen. Hierbij zijn de randvoorwaarden op het gebied van ruimtelijke ordening heel belangrijk. Een ruimtelijke strategische visie - die duidelijk maakt waar kansen liggen voor de drie speerpunten en welke uitgangspunten daarbij belangrijk zijn - stelt de regio in staat om deze randvoorwaarden te optimaliseren.

De ruimtelijke strategische visie is een bouwsteen voor de gemeentelijke omgevingsvisies. De visie heeft de focus op de speerpunten. Een aantal onderwerpen - zoals wonen, water en natuur - wordt niet behandeld. Wél zijn relaties gelegd met landschap, duurzaamheid en mobiliteit, omdat deze de speerpunten ruimtelijk direct raken. Voor dit plan is dit niet relevant.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Bommelerwaard

De Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 is op 8 juli 2021 vastgesteld. De wijzigingen zijn beperkt ten opzichte van de eerdere visie. Ook de woonagenda is aangepast. Centrale thema's zijn:

- snel voldoende woningen;
- meer variatie;
- duurzame woningvoorraad;
- wonen en zorg en
- leefbaarheid.

In de woonvisie uit 2021 is voor Gameren een sterker accent aangegeven voor sociale huur en goedkope koopwoningen en een redelijke behoefte aan (middel)dure woningen. In het woningbouwprogramma voor het plan is dit gewenste accent vertaald zoals beschreven is in de eerdere laddertoets in paragraaf 2.1.4. De kwantitatieve opgave is ontleend aan de Regionale Woonagenda.

Versnelling in de komende 5 jaar betekent dat voor Zaltbommel een programmering van circa 1.000 woningen tussen 2020-2025 nodig is (bruto, dus exclusief sloop/vervanging). Dit komt ruwweg neer op 165 woningen per jaar. De laatste jaren (2017-2020) zijn gemiddeld 200 woningen opgeleverd. Verwacht wordt dit tempo de komende vijf jaar vol te kunnen houden met de plannen die in voorbereiding en uitvoering zijn.

In de volgende tabel is het accentverschil grof weergegeven, op basis van de analyses uit het Woningbehoefteonderzoek van 2018.

Zaltbommel	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop < 250.000	Koop € 250.000 - € 350.000	Koop > € 350.000
Aalst	++	-	++	++	+
Brakel	+	-	++	++	+
Bruchem	+	-	++	++	+
Delwijnen	-	-	+	++	++
Gameren	++	-	++	+	+
Kerkwijk	-	-	+	++	++
Nederhemert	+	-	++	++	+
Nieuwaal	-	-	+	++	++
Poederoyen	-	-	+	++	++
Zaltbommel	++	++	++	++	+
Zuilichem	-	-	+	++	++

De gemeente wil dat woningzoekenden voldoende keuze hebben. Dat wil zeggen: een passende woningvoorraad in alle clusters. Dit betekent een woningbouwopgave in alle kernen van de Bommelerwaard. En het is wenselijk om wijken en buurten te creëren met verschillende soorten woningen. Zowel wat betreft betaalbaarheid (prijsklasse, huur/koop) als de bewoning (ouderen, gezinnen, starters). Op basis van het Woningbehoefteonderzoek 2018 heeft de gemeente voor de komende jaren het woningbouwprogramma bepaald.

Ook op gemeentelijk niveau (= gemeente Zaltbommel) bestaat er een kwantitatieve woningbehoefte. Zoals uit het Woningmarktonderzoek van Companen volgt bedraagt de behoefte binnen de gemeente Zaltbommel in het basisscenario 835 woningen en in het groeiscenario 1.285 tot 1.395 woningen. Uit de 'Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030' volgt zelfs een nog hogere kwantitatieve behoefte van tussen de 900 en 1400 woningen (gebaseerd op de PRIMOS prognose 2020 en de prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving). Uit de in 2021 vastgestelde 'Woonvisie Bommelerwaard 2020-2025' volgt dat de gemeente Zaltbommel door het actuele woningtekort in de periode van 2020 tot 2025 de woningbouw dus wil versnellen door in Zaltbommel 1000 woningen te realiseren.

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	
30%	15%	25%	20%	10%

De gemeente hanteert de volgende kwalitatieve uitgangspunten als basis voor toetsing:

- een woningbouwinitiatief sluit qua differentiatie aan op de woningbehoefte in het betreffende cluster;
- een gedifferentieerd plan levert een bijdrage aan een schaars of niet bestaand aanbod;
- tenminste 25% van de woningen is levensloopbestendig;
- het plan voorziet in een behoefte van een groeiende groep 1- en 2 persoonshuishoudens, starters en ouderen;
- het plan biedt zo mogelijk ruimte voor bijzondere woonvormen of combinatie met zorg/begeleiding;
- een passende bijdrage wordt geleverd aan ontmoeting van bewoners;
- de woningen zijn aardgasvrij en energieneutraal;
- minimaal 30% wordt circulair gebouwd;
- er is een klimaatrobuuste woonomgeving, rekening houdend met de klimaatverandering;
- er is aandacht voor parkeren, groen, spelen en water.

Uit de verkaveling, stedenbouwkundig plan, inrichtingsschets, woningbouwtypen en private afspraken blijkt dat aan deze uitgangspunten wordt voldaan. In hoofdstuk 4 wordt het plan inhoudelijk toegelicht.

2.3.2 Omgevingsvisie Bommelerwaard

Sinds eind 2019 werkten de gemeenten Maasdiel en Zaltbommel samen met inwoners, ondernemers, verenigingen, instellingen en partners aan de gezamenlijke omgevingsvisie voor de Bommelerwaard. Ook de gemeenteraden waren nauw betrokken bij de totstandkoming van het beeldbepalende document voor de komende jaren. In de visie zijn keuzes gemaakt die invloed hebben op de toekomstige leefomgeving van iedereen in de Bommelerwaard. Denk aan keuzes op het gebied van bijvoorbeeld klimaat, wonen, economie, gezondheid en leefbaarheid.

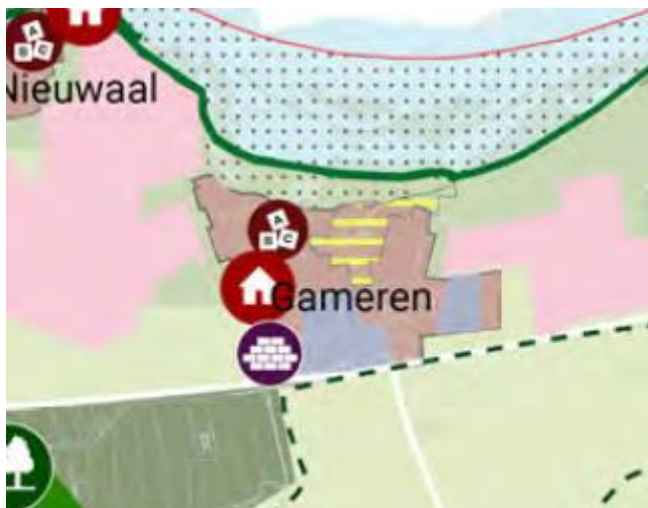
Ook is er in de omgevingsvisie, vastgesteld 20 oktober 2022, aandacht voor de eigen identiteit van de gemeenten. In Zaltbommel ligt de nadruk op het agrarische karakter, een vitale en lokale bedrijvigheid en op de cultuurhistorische parels. Voor Maasdiel betekent dat bijvoorbeeld dat er volop aandacht is voor het aanwezige ondernemerschap, de kansen die de ligging aan de Maas biedt voor toerisme en recreatie en de belevingsruimte van het landschap.

In de visie staat wat de gemeenten en samenleving belangrijk vinden om te behouden, te versterken en te ontwikkelen. In de omgevingsvisie geven ze aan hoe ze hier samen mee aan de slag kunnen. De Omgevingswet gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. Daarom wordt aangegeven wat de gemeenten zelf doen, maar ook wat inwoners, ondernemers, organisaties en andere partijen in de samenleving kunnen doen.

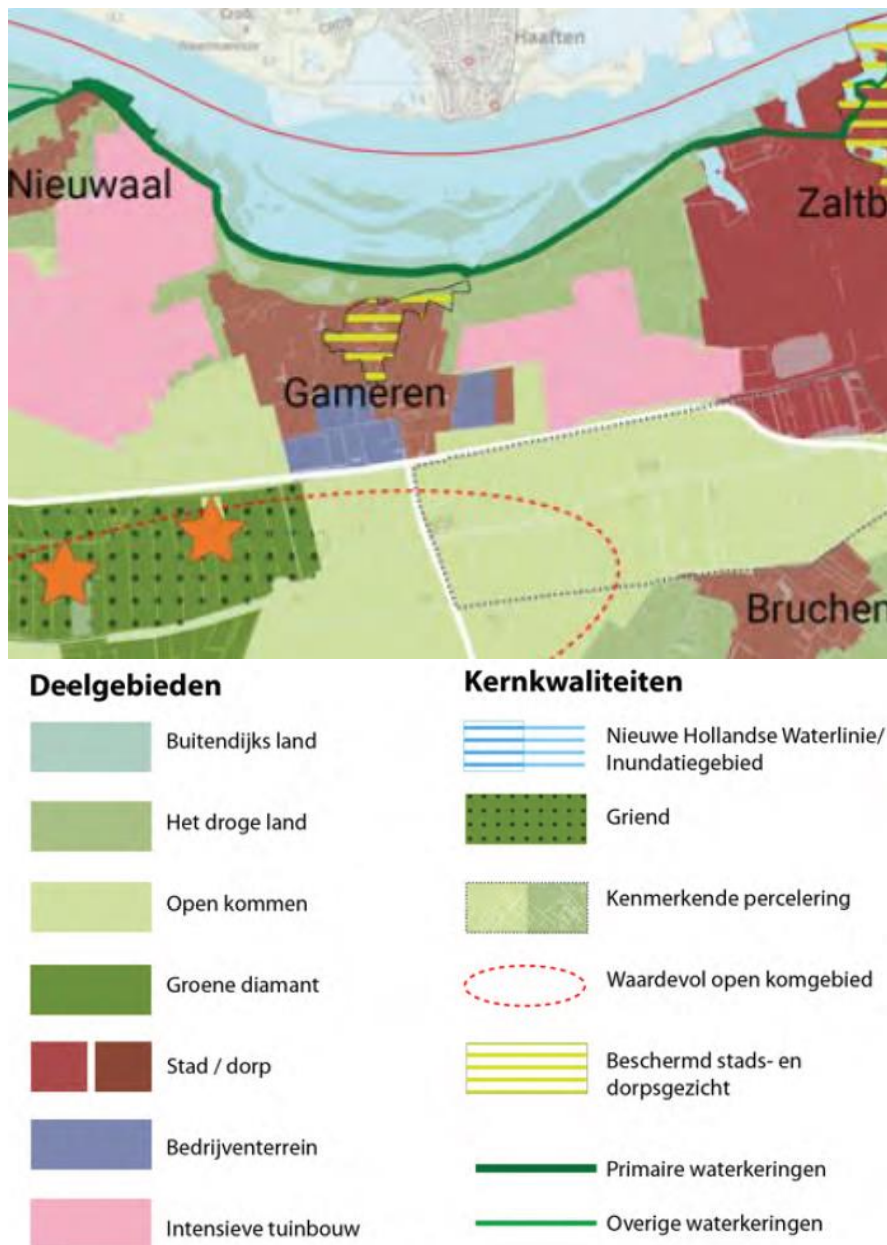
De gemeenten Zaltbommel en Maasdiel hebben veel overeenkomsten 'als mooiste eiland tussen de rivieren'. Hier heeft de loop van de rivieren eeuwenlang historie geschreven in het landschap. Maar ook in het karakter van onze inwoners. Een karakter van hard werken, 'eigen boontjes doppen,' naar elkaar omzien en samen strijden voor een toekomst voor allemaal. Dat kenmerkt het motto: samen leven, werken en ondernemen, samen (voort)bouwen aan de identiteit als Bommelerwaarders. Deze omgevingsvisie gaat over de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. Het gaat bijvoorbeeld over woningen, bedrijven, wegen, water, bodem en lucht. Maar ook landschap, natuur, gezondheid, veiligheid, klimaat en cultureel erfgoed vallen eronder.

De gemeenten beoordelen alle zienswijzen zeer zorgvuldig. Bij de vaststelling van de omgevingsvisie geven zij aan wat er met de zienswijzen is gebeurd.. De visie zal eens in de paar jaar geactualiseerd worden.

De Omgevingswet wet vervangt alle wetten en regels voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water. De datum waarop de Omgevingswet in werking treedt, is uitgesteld tot 1 januari 2024. De Omgevingswet verplicht alle gemeenten om een omgevingsvisie op te stellen over de toekomst van een stad of dorp. De omgevingsvisie is de basis voor het omgevingsplan. Dat plan vervangt alle bestemmingsplannen in de Bommelerwaard.



Figuur 6a: Visiekaart



Figuur 6b: Waardenkaart

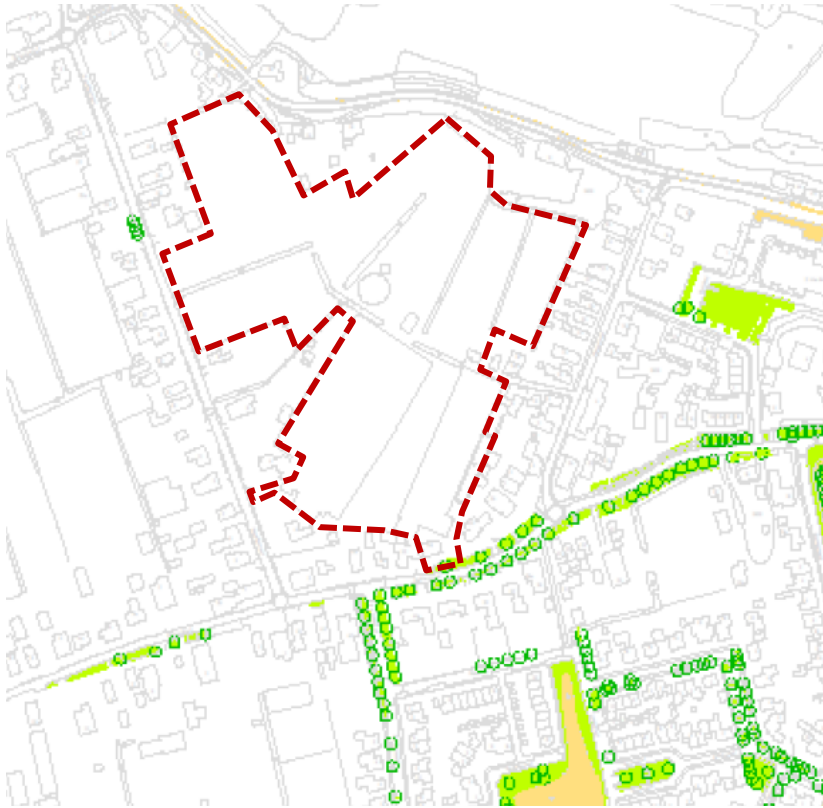
Op de waardenkaart (figuur 6b) is het plangebied als Dorp gekenmerkt

- Voldoende woningen realiseren voor alle doelgroepen.
- Meer woningen voor specifieke doelgroepen, ouderen, jongeren, kwetsbare inwoners.
- Verduurzaming van de woningvoorraad en van de mobiliteit.
- Goede verdeling van voorzieningen over de kernen.
- Inzetten op een groene, klimaatadaptieve openbare ruimte met ruimte voor sport, spel en ontmoeting.
- Inzetten op leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en ondernemen.
- Verplaatsing hinderlijke bedrijven uit kernen naar bedrijventerreinen.
- Ruimte voor verduurzaming van erfgoed, op een manier die past bij het beschermde stads- en dorpsgezicht.
- Samenwerking en promotie van alle (cultuurhistorisch) waardevolle elementen en structuren.

Op de visiekaart (figuur 6a) is een aantal onderzoeksrichtingen benoemd voor Gameren in het algemeen. Namelijk uitbreiding bedrijventerrein en versterken/ontwikkelen van bovenlokale voorzieningen.

2.3.3 Groenbeleidsplan

Op 26 januari 2017 heeft de raad het Groenbeleidsplan vastgesteld: 'Groen dicht bij de burger' Groenbeleid Ruimtelijk Beheer 2016-2026. Dit groenbeleidsplan (figuur 7) heeft uitsluitend betrekking op het openbaar toegankelijke groen binnen de bebouwde kom.



Figuur 7: Uitsnede groenbeleidsplan

De kern Gameren voldoet qua m2 groen ruim aan de rijksnorm met de 95 m2 per woning. De overzichtstekening bevestigt dat al het groen in het begeleidingsgroen langs met name de hoofdwegen zoals Ridderstraat en Gratenbogerd ligt. De kern Gameren is kavel voor kavel volgebouwd vanuit de Ridderstraat richting het bedrijventerrein. De bedrijventerreinen zijn van oorsprong gesitueerd aan de Middelkampseweg. Ook wordt het gebied gekenmerkt door glastuinbouw, direct grenzend aan de woningbouw. Hier en daar is het oorspronkelijk slagenlandschap nog zichtbaar. De entree van het dorp via de Prins Willem Alexanderstraat oogt groen, met name omdat de begraafplaats ruim is ingepakt in groen en water. Dit geldt ook voor de Delkant met het hertenkamp (in beheer bij vrijwilligers). De overige groene vlekken bestaan uit waterpartijen of wadi's. Dit geeft wel een ruim visueel beeld, maar het is geen gebruiksgroen.

Gameren is slecht bedeed met speelvoorzieningen. Een openbaar trapveld of speelvoorziening voor de oudere jeugd ontbreekt. De plaatselijke voetbalvereniging maakt het mogelijk, dat de jeugd bij hen een balletje kan trappen, maar gezien de loopafstand is dit niet toereikend voor geheel Gameren. Er zijn wel kansen voor een betere verdeling van de speelvoorzieningen in de nieuwbouwwijk achter de Schoolstraat (Bulkenlaan, Oudenhof en Hoplandhof), waar wel groen is gerealiseerd.

Per woning wordt in het plan 75 m2 groen gerealiseerd, waarvan 30 m2 gebruiksgroen. In paragraaf 5.13 wordt aangetoond dat het plan 84 m2 resp. 39 m2 behaalt. Daarmee wordt aan de wensen uit het groenbeleidsplan voldaan.

2.3.4 Landschapsplan Bommelerwaard

De gemeente Zaltbommel heeft in 2004 het Landschapsplan Bommelerwaard vastgesteld. Het doel van het landschapsplan is 'het vastleggen van een beleidskader voor het behouden en versterken van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden en voor een goede inpassing van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, alsmede het initiëren van nieuwe initiatieven en maatregelen gericht op het

versterken van de cultuurhistorische identiteit en de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit van de Bommelerwaard. Het Landschapsplan onderscheidt in de Bommelerwaard drie landschappelijke hoofdeenheden, namelijk de rivieren met de uiterwaarden, de oeverwallen en de komgronden. De hoofdeenheden zijn onder te verdelen in deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijft het Landschapsplan de kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Verder brengt het plan in beeld welke ontwikkelingen zich in het buitengebied voordoen (glastuinbouw, fruitteelt, landbouw, infrastructuur, water etc.) en tot welke knelpunten en kansen deze ontwikkelingen voor het landschap leiden. Op het schaalniveau van de Bommelerwaard is het algemeen streven om de kernkwaliteiten te behouden, de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te verstreken, nieuwe functies in te passen in het landschap en nieuwe landschappelijke structuren te ontwikkelen. Vanuit de landschappelijke hoofdstructuur formuleert het Landschapsplan specifieke beleidsuitgangspunten voor de rivieren en uiterwaarden, de oeverwallen en de komgebieden met als doel de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap te beschrijven.

De stroomrug van Bruchem-Kerkwijk-Delwijnen ligt midden in de Bommelerwaard tussen twee grote komgebieden in. Het maaiveld ligt circa een halve meter hoger dan de omgeving. De stroomrug kenmerkt zich door een kleinschalig mozaïek van bebouwing, boomgaarden, kassen en weilanden.

De landschappelijke waarden zijn:

- de sterke ruimtelijke structuur en samenhang van de karakteristieke oeverwaddorpen Bruchem en Kerkwijk en in mindere mate Delwijnen en de ruimtelijk gedifferentieerde overgang naar de komgebieden zijn zeer waardevol;
- op een aantal plaatsen zijn zeer karakteristieke bebouwingslinten aanwezig;
- de dijkdorpen Nederhemert-Noord en Wellseind hebben een karakteristieke bebouwingscontour, met waardevolle open ruimten;
- in Bruchem, Kerkwijk en Delwijnen zijn opgehoogde bewoningsplaatsen, dellen, vluchtheuvels en restanten van dorpskades aanwezig;
- de nog resterende oude hoogstamboomgaarden worden gezien als zeer karakteristiek en waardevol.

Het plan sluit zoveel mogelijk aan op deze landschappelijke waarden. Een afronding van de kern wordt nagestreefd met een dorps beeld waarbij het dorps karakter wordt gerespecteerd en een groene invulling van het plangebied aandacht verdient en krijgt. De toegevoegde bebouwing zal zich in de uitstraling voegen naar de omliggende bebouwing met diverse doorkijken naar het achterliggende gebied.

2.3.5 Welstandsnota 2017

De nota bevat het welstandsbeleid van de gemeente, teneinde burgers inzicht te geven in de gemeentelijke regels omtrent welstand. Het uitgangspunt is dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt immers de leefkwaliteit, de waarde van onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het historische karakter van de oude kern van Gameren is in belangrijke mate bewaard en herkenbaar gebleven. De oudste bebouwing concentreerde zich op de oeverwal, die zich globaal beschouwd uitstreckte langs de Nieuwstraat-Ridderstraat-Ouwelsestraat. De Grote Del met de daaromheen gelegen bebouwing en gedeelten van de Ridderstraat, Waaldijk en Beemstraat met de daaraan staande bebouwing zijn aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. De oude kern heeft nog een zeer aantrekkelijke dorps sfeer dankzij de relatief open structuur met daarbinnen vele historische dorpspanden, waaronder fabrikantenvilla's, boerderijen, dijkwoningen, een school en een kerk.

De Waalbandijk heeft een gevarieerd bebouwingsbeeld, de panden vertonen onderling grote verschillen in grootte, kapvorm en nokrichting. Ook de Beemstraat heeft haar historische karakter nog grotendeels weten te behouden. Aan deze straat zijn diverse waardevolle panden te vinden, waaronder enkele voormalige boerderijen.

Het verzorgingshuis aan de Ridderstraat valt op door het grootschalige karakter van het gebouw. Nieuwe ontwikkelingen ten zuiden van de Ridderstraat zoals de woningbouwlocatie De Heuven en het bedrijventerrein aan de Middelkampseweg wijken af van de lintvormige structuur die het dorp van oudsher bepaald heeft.

In de nota is het plangebied getypeerd als 'keuze'. Verandering en handhaving van het (bebouwings)beeld zijn beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur, maar altijd met behoud van stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden. Het uitgangspunt is intact houden van de omgevingskwaliteit, zonder uitschieters in de hoofdopzet van de omgeving. Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving.

Voor het plan is een aanvullend beeldkwaliteitplan (bijlage 19) opgesteld. In paragraaf 4.2.3 wordt hier verder op ingegaan.

2.3.6 Overig gemeentelijk beleid

De gemeente Zaltbommel beschikt verder over het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026 (vastgesteld op 16 december 2021), de Visie Externe Veiligheid (vastgesteld op 28 november 2013) en de Geurverordening (vastgesteld op 14 januari 2010, wijziging 13 september 2012 en 30 september 2021). In hoofdstuk 5 wordt ook op deze beleidsstukken ingegaan.

Op 20 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019' vastgesteld. Dit beleid geldt als een actualisatie van hetzelfde beleid uit 2017. In het beleid regelt de gemeente Zaltbommel de huisvesting van arbeidsmigranten op twee verschillende manieren: Kleinschalige huisvesting in de bestaande woonomgeving en geconcentreerde huisvesting aan de rand van de kernen. Met dit beleid wil de gemeente Zaltbommel een helder kader bieden waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten mag plaatsvinden. Het gemeentelijke beleid richt zich op het huisvesten van arbeidsmigranten die in de eerste instantie in de gemeente Zaltbommel werkzaam zijn.

In 2020 is een bestemmingsplan vastgesteld, om dit beleid in ruimtelijke zin te vertalen.

2.4 Toetsing beleidskaders

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Het rijksbeleid wordt niet aangetast. Het provinciaal beleid wordt in acht genomen. Om deze reden is er dan ook planologisch gezien geen probleem om de ontwikkeling door te zetten.

HOOFDSTUK 3 HISTORIE

3.1 Zaltbommel - Gameren

De Gemeente Zaltbommel ligt in de noordwestelijke helft van de Bommelerwaard, in het Gelders Rivierengebied. In het noorden grenst Zaltbommel aan de Waal, in het zuiden aan de Maas en in het westen aan de Afgedamde Maas. De rivieren hebben door afzetting van zand en klei stroomruggen gevormd die bepalend zijn voor de woongeschiedenis van het gebied. Zaltbommel telt 29.967 inwoners. De gemeente bestaat naast de stad Zaltbommel, uit twaalf kernen te weten: Aalst, Bern, Brakel, Bruchem, Delwijnen, Gameren, Kerkwijk, Nederhemert (Noord en Zuid), Nieuwaal, Poederoijen en Zuilichem.

Gameren werd in 1813 een zelfstandige gemeente tot 1955, toen het bij Kerkwijk werd gevoegd (tot 1999). Het dorp telt 2.636 inwoners (op 1 januari 2022) en wordt voor het eerst in 1031 genoemd ('Gamberen'). Gamberen is wellicht een afleiding van het Germaanse gambron, dat 'de sterke' betekent. Het zou wellicht een naam zijn voor een oude aftakking van de Waal. Of de naam hangt samen met aa, of ammer, woorden die naar de ligging van Gameren aan het water verwijzen. Het ligt in het noorden van de gemeente.

Gameren ligt aan de Waal op een hoogte van ongeveer 2 meter boven NAP en ligt vlak bij de stad Zaltbommel. In 1031 werd de plaats voor het eerst vermeld. Er ontstond een langgerekt esdorp. In de 14e eeuw werd de Waalbandijk aangelegd. Gameren ontwikkelde zich sindsdien ook noordwaarts in de richting van deze dijk. Tussen rivier en dorp liggen de Gamerense Waarden, met plassen. Ten zuiden vindt men het natuurgebied De Lieskampen en de Capreton. Verder wordt de omgeving, behorende tot het rivierkleigebied van de Bommelerwaard, gekenmerkt door grootschalige tuinbouwbedrijven. Het lineaire karakter van de belangrijkste ontsluitingswegen is nog duidelijk aanwezig en herkenbaar. De bebouwing aan de Waalbandijk en Ridderstraat vormt het oudste deel van Gameren. De verschillende planmatige uitbreidingen van Gameren zijn beperkt en hebben zich geschikt naar de bestaande landschappelijke en dorpsstructuur, waarvan de oorspronkelijke bebouwingslinten nog steeds de belangrijkste verkeersverbindingen met de omgeving zijn.

3.2 Cultuurhistorie Gameren

Gameren ligt aan de Waalbandijk westelijk van Zaltbommel. De historische dorpskern bestaat uit de bebouwing langs de doorgaande oostwest georiënteerde structuren Waalbandijk, Nieuwstraat–Ridderstraat–Ouwelsestraat, Burgerstraat en de daar haaks op gelegen Prins Willem-Alexanderstraat alsmede de tussengelegen verbindingsstraten.

De na-oorlogse uitbreiding van Gameren heeft naast een enkele inbreidingslocatie, vooral in zuidelijke richting plaatsgevonden. Hier liggen enkele planmatige woonbuurten alsmede een sportterrein en twee bedrijventerreinen aan de Middelkampseweg. Aan weerszijden van het dorp liggen glastuinbouwgebieden. Ondanks de nodige na-oorlogse ontwikkelingen is het historische karakter van de oude dorpskern in belangrijke mate bewaard en herkenbaar gebleven. De historische dorpskern heeft nog een aantrekkelijke dorps sfeer dankzij de relatief open structuur met daarbinnen vele historische dorpspanden, waaronder fabrikantenvilla's, voormalige (T-)boerderijen, dijkwoningen, een school en kerkgebouw. Van belang zijn tevens de diverse onbebouwde ruimten, die bijdragen aan het groene en open karakter van Gameren. Het welstandsbeleid is er dan ook specifiek op gericht het cultuurhistorisch zeer waardevolle karakter van het hele gebied te behouden en waar nodig te versterken. De relatie met de openheid van het beschermde dorpsgezicht is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast is er tevens extra welstands aandacht voor karakteristieke dijkwoningen en (T-)boerderijen in de vorm van objectgerichte beoordelingskaders. In de omschrijving van de beeldkwaliteit van het plan wordt hier nader op ingegaan.

Gameren kent door zijn gunstige ligging nabij Zaltbommel een grote woningbehoefte. In de kern staan relatief veel goedkope huurwoningen en eengezinsrijwoningen.

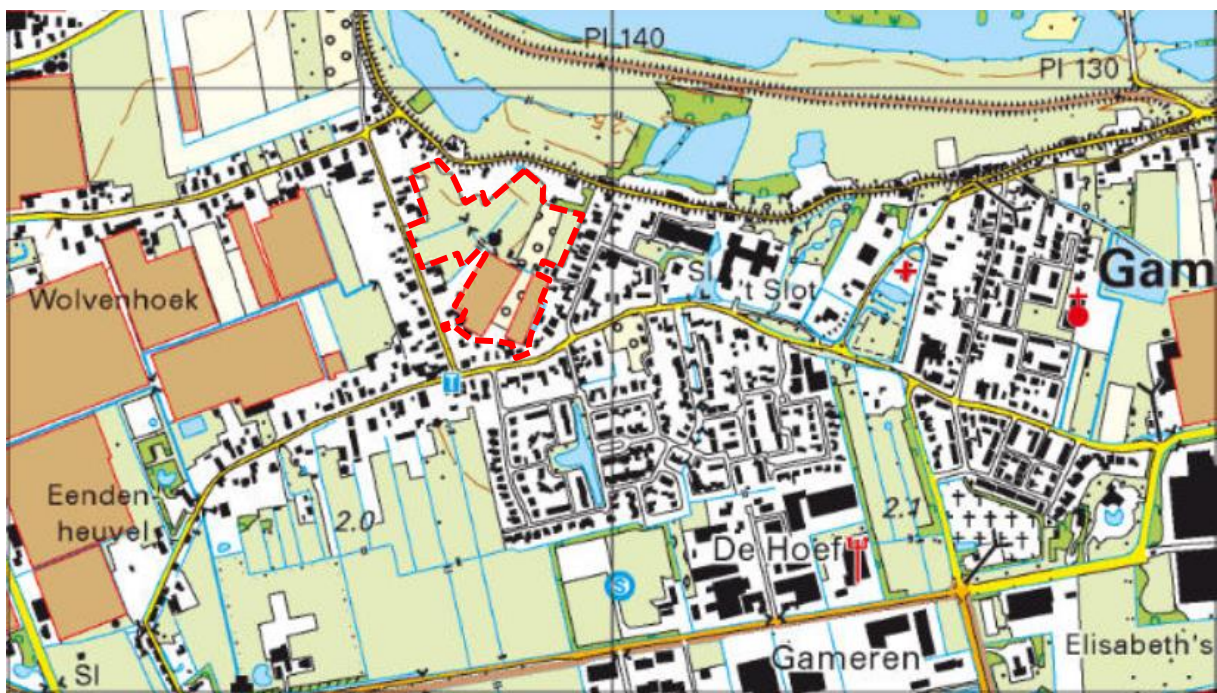
Het oudste gedeelte van Gameren is aangewezen als beschermd dorpsgezicht door deze goed bewaarde groene en cultuurhistorische waarden. Een klein deel van het plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht, namelijk het noordelijke gedeelte langs (een aftakking van) de Beemstraat. De Beemstraat is een weg parallel aan de Waalbandijk met boerderijen op ruime percelen. Nieuwe bebouwing in dit deel van het plangebied dient de historische structuur op een logische wijze aan te vullen en te versterken. De Grote Del met de omringende bebouwing is het meest beeldbepalend. Het dorp heeft een groen en open karakter. Naast het vele groen van de grote Del wordt het groene karakter van Gameren mede bepaald door de agrarische nederzettingen die door de uitbreiding van het dorp binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen. Ook de vrijstaande woningen op ruime percelen en veelal groene voortuinen dragen bij aan het groene karakter. De woningen staan wisselend geordend en gepositioneerd op de kavel. Vanaf de Waalbandijk is er redelijk zicht op de lagergelegen dorpskern met het 'dakenlandschap'. In de dorpskern staan, met uitzondering op de dijk, voornamelijk vrijstaande woningen.

A historical map of a rural area, likely in the Netherlands. The map shows a network of roads and fields. A prominent red line runs diagonally from the top left towards the bottom right. Another red line runs horizontally across the middle. A yellow dashed line outlines a specific plot of land in the upper central part of the map. Various place names are visible, including 'EN HERMOES', 'DE HEUVEN', 'Milde Wetering', 'DE HEUVEN EN MIDDE', 'GOLKE', and 'OUD'. The map is detailed with small red dots and green areas representing fields or forests.

Pagina 25



1995



Figuur 8: Historische kaarten, 2021

3.3 Het ontwerp in relatie tot de aanwezige cultuurhistorie

Het plangebied wordt ingeklemd door enkele historische linten, namelijk de Waalbandijk, de Hendrikstraat en de Ridderstraat. Door de nieuwe woningbouwontwikkeling kunnen de oude linten versterkt en verbeterd worden. Verder is dit plan een inbreiding van de noordrand van het dorp. Het biedt woningen en groenblauwe voorzieningen aan de dorpsrand en de Waal.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1 Bestaande situatie plangebied Hendrikstraat Molendel en directe omgeving

De panden in het dorp hebben overwegend een individuele uitstraling en bestaan voornamelijk uit één of twee bouwlagen. De bouwhoogte is sterk afwisselend en de bebouwing kent hoofdzakelijk een zadeldak, met of zonder wolfeinden, schilddak of mansardekap. Over het algemeen is er sprake van een baksteenarchitectuur en een eenvoudige agrarische vormgeving.

Aan de uitvalsweg Ridderstraat zijn veelal grote bedrijfswoningen gelegen. De woningen staan over het algemeen wisselend geordend op grote kavels, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en niet in dezelfde rooilijn.

Het plangebied is ingeklemd tussen de Hendrikstraat aan de westzijde, de Ridderstraat aan de zuidzijde, de Peperstraat aan de oostzijde en de Waalbandijk in het noorden. Deze straat bevindt zich aan de rand van de kern van Gameren in een gebied met een overwegend agrarische achtergrond. Aan beiden zijde van de Hendrikstraat is een bebouwingslint aanwezig. Het lint aan de oostzijde van de straat is behoorlijk open. Hier achter bevindt zich een groen agrarisch binnengebied in het dorp. Aan de westzijde is het lint nagenoeg geheel bebouwd met hoofdzakelijk woningen. Daarachter bevindt zich een ondiep open gebied waarvan de openheid deels doorbroken wordt door een kas en enkele bedrijfspanden. Circa 100 meter achter de woningen begint het intensiveringsgebied glastuinbouw.

De woningen in de directe omgeving bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met kap. De kapvorm is eenduidig; overwegend zadeldaken. De kaprichting is wisselend haaks op en parallel aan de straat. Een groot deel van de bebouwing bestaat uit voormalige boerderijen die haaks op de weg zijn gepositioneerd. De kappen van deze panden worden veelal beëindigd met een wolfseind. Voor alle woningen geldt dat de goot- en nokhoogte maximaal 4, en 9 meter bedragen. De hoofdvorm en detaillering is telkens eenvoudig.

Gameren heeft een groen en open karakter. Het groen is beleefbaar tot in de kern, onder andere dankzij de aanwezigheid van de Del. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Gameren. Het is nu een hoofdzakelijk groene overgangszone op de oeverwal tussen de huidige kern en het kassengebied richting Nieuwaal. Vooral vanaf de Waalbandijk is deze openheid maar ook de kleinschaligheid van de oeverwal goed beleefbaar. Hier versterkt de openheid de beleving van de overgang tussen Gameren en Nieuwaal. Deze landschappelijke kwaliteit is kwetsbaar en dient behouden te blijven.

Met name de Ridderstraat en de Waalbandijk zijn van oudsher de doorgaande structuurdragers van de dorpskern. Uitbreidingen van recentere datum zijn met name geconcentreerd aan de zuidzijde van de Ridderstraat. Hier bevinden zich in een gebied van ca. 18 hectare iets meer dan 300 woningen van verschillende typen. Met een dichtheid van 17 woningen per hectare is dit gebied daarmee een stuk dichter bebouwd dan de oorspronkelijke linten. Dit verschil is met name te verklaren vanuit het onderscheid in woningtypologieën (overwegend rijen en tweekappers versus vrijstaand) en de beperkt aanwezige openbare ruimte (deze bestaat nagenoeg volledig uit infrastructuur en enkele watergangen).

Om recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied en de functie als overgangszone tussen kern en kassengebied, is hier in de stedenbouwkundige opzet, zie paragraaf 3.3, expliciet rekening mee gehouden en is het gebied niet eenvoudigweg 'dichtverkaveld'. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk dat de kern van het plan gevormd wordt door een of meerdere groene (openbare) wig(gen) van formaat die zowel van binnenuit als vanaf de dijk goed beleefbaar zijn. Deze ruimte kan bovendien van grote meerwaarde zijn voor het te realiseren woongebied als deze een goede verblijfskwaliteit heeft.

Door de ligging van het plan nabij de dijk en ingeklemd tussen historische linten, heeft het plangebied een gelaagde geschiedenis. Dit geeft kaders voor de planontwikkeling en aanknopingspunten geven voor een gebiedseigen plan.

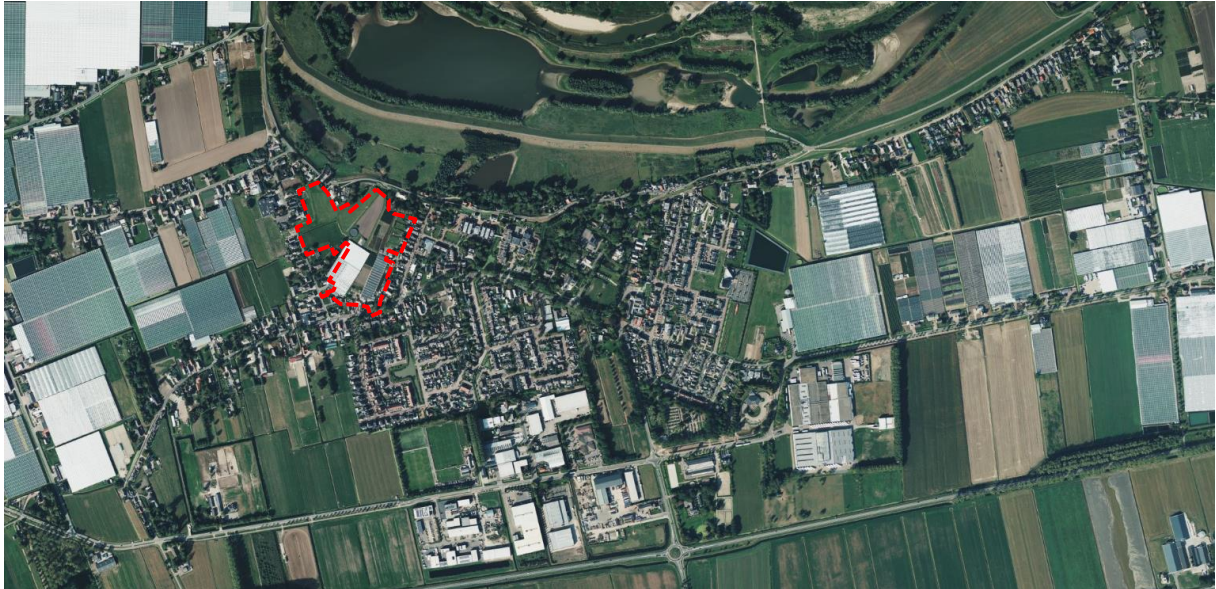
Gebiedskenmerken

Op het perceel van circa 4,5 ha aan de Hendrikstraat in Gameren staan twee kascomplexen van circa 1,2 ha. De gronden zijn in gebruik (geweest) als weide en akkerland. De gronden liggen tussen de zuidoostelijk liggende Hendrikstraat, de noordelijk gelegen Waalbandijk, de oostelijk gelegen Peperstraat en de zuidelijk liggende Ridderstraat. Noordelijk van de Waalbandijk liggen de Gamerensche Waarden.

Het plangebied ligt tussen twee historische linten (Waalbandijk en Ridderstraat). Deze historisch-geografische patronen zijn duidelijk waarneembaar in het landschap. Afwisselend bevinden zich hier woningen en bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen bevinden zich doorgaans in de eerstelijns bebouwing direct aan de straat,

daarachter staan grootschaligere bouwmassa's in de vorm van loodsen, schuren en/of kassencomplexen. Daar weer achter liggen de tuinbouwbedrijven en kassen met grote volumes.

Het plangebied (figuur 9 en 10) is in gebruik (geweest) door een aantal glastuinbouwbedrijven. Inmiddels is een aantal kassen al gesloopt. Enkele bedrijven zijn nog actief, totdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Aan de rand, aan de Peperstraat, zijn wat strookjes grond verkocht aan aanliggende bewoners. Het noordelijk deel van het plangebied is een weiland.



Figuur 9a: Luchtfoto Gameren (bron: bing.com/maps 2022)



Figuur 9b: Luchtfoto plangebied (bron: bing.com/maps 2022)



Figuur 10a: Plangebied vanaf de Waalbandijk



Figuur 10b: Bestaande kassen zichtbaar in plangebied vanaf de Waalbandijk



Figuur 10c: Plangebied vanaf de Hendrikstraat



Figuur 10d: Aanzicht op de Hendrikstraat



Figuur 10e: A-watgang in plangebied zichtbaar vanaf de Hendrikstraat

4.2 Ruimtelijke Ontwikkeling

Door de gemeente is op 29 september 2020 het ruimtelijk kader en programma van eisen vastgesteld, waarvan hieronder de grote lijnen zijn beschreven. Aan de hand daarvan is het plan verder uitgewerkt.

- Behoud van groene dorpse uitstraling met aandacht voor de ligging van het plan aan de rand van het dorp.
- Realisatie openbare ruimte van formaat met voldoende verblijfskwaliteit in de kern van het plan, beleefbaar vanaf de dijk.
- Cultuurhistorische analyse als onderlegger voor de structuur van het plan.
- De inrichting van het plan volgt de landschappelijke onderlegger (slotenpatroon). Deze richting is verschillend bij ieder van de drie deelgebieden.
- De hoofdontsluiting volgt grotendeels de centrale watergang.
- Realisatie van een of meerdere robuuste groene wiggen garandeert een open en groen zicht vanaf de dijk tot diep in het gebied.
- Ieder deelgebied heeft een centrale groene ruimte met verblijfskwaliteit.
- De hoofdentrees van het plan worden versterkt met begeleidende bebouwing.
- Het gebied krijgt een primaire ontsluiting op de Hendrikstaat.
- Toegangen voor langzaam verkeer naar de Waalbandijk en de Peperstraat zorgen voor een betere inbedding van het plan in de omgeving.
- Inrichting randen laten aansluiten op omliggende straten (o.a. geen achterkanten naar buiten toe).
- Bij voorkeur geen afscherpende beplanting tussen bestaande percelen met enkel als doel af te schermen.
- Het binnengebied krijgt een eigen samenhangend (dorps)karakter.
- In principe geen ruimte voor nieuwe bebouwing binnen 50 meter van de dijk.
- Aan de Ridderstraat; behoud straatbeeld (bestaande korrelgrootte² en afstanden ten opzichte van woningen en openbaar gebied).
- Aan de Hendrikstraat; idem, mogelijk wat meer variatie binnen bandbreedte mogelijk (niet in hoogte!).
- Bouwhoogte (1 of 2 laag met kap) moet in lijn zijn met de karakteristiek van het gebied en de landschappelijke waarden bezien vanaf de dijk. Deze hoogte wijkt nagenoeg niet af van de te slopen kassen.
- Kapvormen sluiten aan op de omgeving (uitgangspunt: zadeldak, geen samengestelde kapvormen).
- Eigenheid door subtiele afwijkingen in hoofdvorm, detaillering en materiaal- en kleurgebruik ten opzichte van de omgeving.
- Erfafscheidingen zijn onderdeel van stedenbouwkundig ontwerp. Bij voorkeur in de vorm van beplanting (inheemse hagen). Bijzondere aandacht voor zij-erven langs wegen. Bij zijtuinen die grenzen aan wegen is het toepassen van schuttingen onwenselijk omdat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.
- Bijzondere aandacht voor centrale groene ruimte (bij voorkeur is hier ook ruimte voor een speelvoorziening).
- Eenvoudige, dorpse inrichting.
- Voorkomen grote parkeervelden in het zicht.
- Uitgangspunt: geen haaks parkeren in woonstraten (langsparkeren kan wel). Indien toch noodzakelijk, dan afwisselen met plantvakken.
- Parkeerkoffers op logische plek in routes.
- Ondergrondse containers en opstelplekken kliko's onderdeel van ontwerp.
- 75 m² openbaar groen per woning. Hiervan moet 30 m² gebruiksgroen zijn.
- Meest recente Handboek Inrichting Openbare Ruimte is van toepassing.
- Parkeernota Zaltbommel 2018 is van toepassing: 2 parkeerplaatsen per woning.
- Toename verharding dient gecompenseerd te worden.
- Vroegtijdig overleg met Waterschap door ontwikkelaar is noodzakelijk.
- Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn leidend voor woningbouwinvulling.
- Maximum woningen bedraagt 90 a 100 woningen.
- Het woningbouwprogramma is geschikt voor diverse doelgroepen, gebaseerd op de actuele kwalitatieve vraag.
- Verhouding sociaal/niet-sociaal is in de basis 40/60. Waarbij onder sociaal in dit geval ook woningen tot 215.000 euro(prijspeil 2020) wordt verstaan.
- Sociaal en niet sociaal zal verspreid door het plangebied gerealiseerd moeten worden.

4.2.1 Stedenbouwkundig plan

Doordat het plangebied ingeklemd is door historische linten en nabij de Waal ligt, dient er zorgvuldig te worden omgegaan met de verbinding van het plangebied (figuur 11-1) naar de omliggende woningen en de natuur. Daarom zijn groen(blauwe) voorzieningen belangrijke elementen in dit plan en is er een opdeling van verschillende woonsferen gemaakt om de overgang van bestaande dorp naar het plangebied te benadrukken. Op basis van de ruimtelijke en functionele analyse van de plek en de omgeving is een aantal structuren zichtbaar in de planopzet:

- Twee aansluitingen voor alle verkeer op de Hendrikstraat.
- Een lusstructuur voor de ontsluiting.
- Twee groene wiggen.
- Een 50 meter brede groene zone langs de Waalbandijk.



Figuur 11-1: Stedenbouwkundige visie

Groene wiggen

De groene wiggen zijn de hoofdstructuren van het plan. Ze zorgen voor de zichtlijnen vanaf de Hendrikstraat en vanaf de Waalbandijk naar het plangebied en andersom. Een deel van de groene wiggen bevat de bestaande A-watergang en nieuwe B-watergang. Samen met de wadi's functioneert de waterpartij in de groene wiggen als waterafvoerende voorziening. In de groene wiggen zorgen de bomenrijen, in combinatie met een bloemrijke berm van inheemse soorten, voor kwalitatief groen. In de groene wiggen ligt een speelplek, in combinatie met wadi, met natuurlijke speelvoorzieningen voor kleinere kinderen.

Groenstrook langs de dijk

Langs de dijk blijft een zone van ongeveer 50 meter breed grotendeels onbebouwd en worden zichtlijnen behouden. Deze zone langs de dijk behoudt de huidige openheid en de groene kwaliteit. In deze zone wordt een informeel trapveld opgenomen in de open groene plek, zodat deze zone een gemeenschappelijke functie krijgt.

Woningen

De bebouwingsstructuur bestaat uit drie verschillende woonsferen: De Linten, De Buurtschap en Het Tuindorp.

1. De Linten liggen het dichtst bij de historische linten van de Hendriksstraat en de Ridderstraat. Voor de woningen in dit deelgebied is een variatie in bouwhoogte gewenst van 1 à 1,5 laag met kap. De woningen hebben een landelijke bouwstijl met een Gamerens karakter. Er zijn meer variaties in materialen mogelijk om een coherentie met de omliggende woningen te vormen.
2. De Buurtschap heeft een directe visuele verbinding met de Waalbandijk. Voor de woningen in dit deelgebied is een variatie in bouwhoogte gewenst van 1 à 1,5 laag met kap. De woningen hebben compactere landelijke bouwstijl met een Gamerens karakter. Er is meer variatie in materialen en woontypen mogelijk om een coherentie met de omliggende woningen te vormen. Hier worden duurzame materialen en elementen gebruikt, zoals toepassingen met hout en groene erfafscheidingen.
3. In deelgebied Het Tuindorp is de relatie tussen de groene wiggen en de woningen een belangrijk aandachtspunt en bepalend voor het karakter. Voor de woningen in Het Tuindorp is een grote mate van samenhang en eigenheid in de architectuur, waarbij bijvoorbeeld de hoeken van bouwblokken bijzondere aandacht krijgen. De woningen hebben een eigentijdse en onderscheidende stijl. Hier wordt een bouwhoogte voorgesteld van maximaal 2 lagen met kap. Binnen dit deelgebied liggen twee clusters die compacter zijn qua opzet.

In de belangrijke zichtlijnen vanaf de groene wiggen en de historische linten staan enkele woningen met een accent (zie de gebouwen met * in het stedenbouwkundig plan). Dit houdt in dat deze woningen tweezijdig georiënteerd zijn en er gebruik gemaakt wordt van bijzondere en onderscheidende kleuren of materialen.

Woningbouwprogramma

De regels van dit bestemmingsplan maken de bouw van maximaal 103 nieuwbouwwoningen mogelijk. Het hierin opgenomen verkavelingsplan voorziet 103 woningen. Deze woningen worden vooral ontwikkeld voor de woningzoekenden in Gameren. Er wordt gedacht aan het realiseren van een brede mix met eengezinswoningen, starterswoningen, levensloopbestendige woning, eenpersoonshuishoudens, bouwkvavels. Hiervan is circa 60 % voor de vrije sector bedoeld en circa 40 % voor de sociale sector.

4.2.2 Verkeer en Parkeren

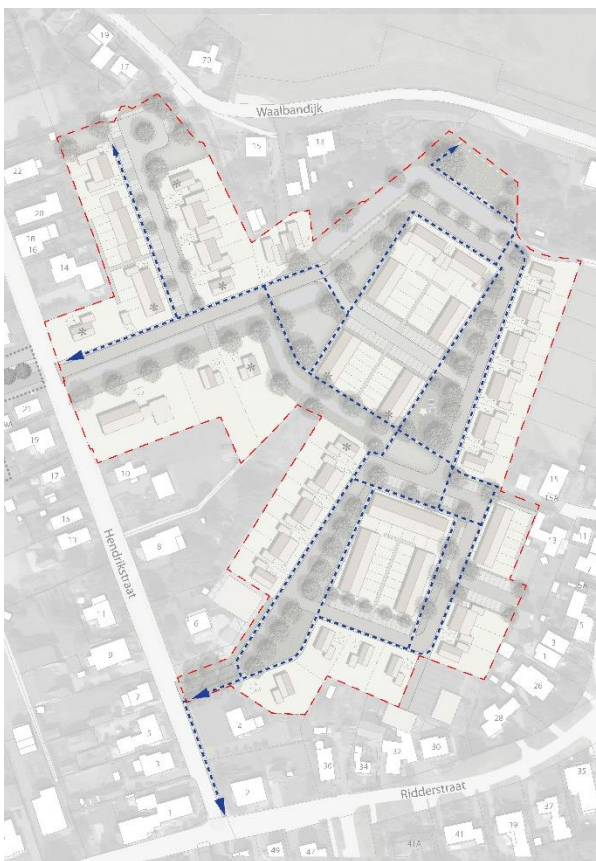
Ontsluitingsstructuur

Het plangebied zal bereikbaar worden gemaakt door twee hoofdontsluitingen op de Hendrikstraat voor het gemotoriseerde verkeer en fietsers. Erlangs lopen twee onderscheidende voetpaden.

Verkeer

De voetpaden lopen op formele en informele wijze door het plan heen en volgen de groene verbindingen tussen de Hendrikstraat en Waalbandijk. Voor autoverkeer wordt het gebied op twee punten ontsloten op de Hendrikstraat. In de woonbuurt zal een maximale snelheid van 30 km/u gelden. Voor een uitvoerige verkeerskundige onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 21, waarin een memo d.d. 12 augustus 2022 is opgenomen. Deze gaat in op de verkeersgeneratie, parkeren, ontsluiting, bereikbaarheid, profielen en de bestaande infrastructuur.

Uit hoofdstuk 7 van de memo blijkt of en welke maatregelen nodig en gewenst zijn om de Hendrikstraat niet onevenredig zwaar te belasten en de verkeersveiligheid te borgen. Het plan is qua veiligheid ook getoetst door brandweer c.q. veiligheidsregio, zodat er bij onverhoopte calamiteiten een vluchtroute is c.q. het plan bereikbaar is. De reactie van de brandweer luidt: "Ten aanzien van de bereikbaarheid van de te bouwen woningen hebben wij geen op- en/of aanmerkingen. Voor zover wij hebben kunnen vaststellen voldoen de wegen aan de minimale afmetingen zoals gesteld in artikel 6.37 van het Bouwbesluit 2012. Daarnaast zijn alle woningen te bereiken binnen 40 meter vanaf een opstelplaats voor een brandweervoertuig. De doodlopende weg met keermogelijkheid, die parallel ligt aan de Hendrikstraat is ongeveer 90 meter lang. Dit is een lichte overschrijding van de 80 meter die wij hanteren. Gelet op het risico vinden wij dit een acceptabele overschrijding."



Parkeren

Het parkeren is berekend op basis van de parkeernormering, zoals deze is beschreven in de 'Parkeernota Zaltbommel 2018'. Het parkeren vindt bij voorkeur zoveel mogelijk plaats op eigen terrein of in de parkeerkoffer. Daarnaast is rekening gehouden met voldoende parkeercapaciteit in de openbare ruimte. De parkeernorm die is gehanteerd is 2 parkeerplekken per woning, ongeacht de woningtypologie. Met het totaal van maximaal 103 woningen dienen er zodoende tenminste 206 parkeerplekken voorzien te worden. Minimaal 31 parkeerplaatsen hiervan (0,3 parkeerplek per woning) dienen daarvan openbaar toegankelijk te zijn. In de afbeelding in het separate beeldkwaliteitplan wordt inzicht gegeven wat de parkeercapaciteit binnen het plan is en hoe deze verdeeld wordt over de buurt. De conclusie is dat er met 208 parkeerplekken ruimschoots aan de vereiste 206 parkeerplekken voldaan kan worden.



Figuur 11-4: parkeerbalans

4.2.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte en infrastructuur dient conform het dan van toepassing zijnde Handboek inrichting openbare ruimte gemeente Zaltbommel ontworpen en uitgevoerd te worden.

Daarbij zal specifieke aandacht worden besteed aan de speelvoorzieningen in het plangebied. Conform het handboek dient in het plangebied een speelgelegenheid met speeltoestellen te worden gerealiseerd met een oppervlakte van minimaal ca. 3% van het uitteefbare oppervlak.

De parkeerplaatsen worden bij voorkeur uitgevoerd in groenbestrating. Bij het inrichten van de buitenruimte dient aandacht besteed te worden aan de wijze waarop het parkeren zich voegt in het groene karakter van de buurt en de omgeving, waarbij geparkeerde auto's zo min mogelijk het beeld bepalen. Vandaar ook de aandacht voor de groene inpassing van het parkeren.

Met betrekking tot de beplanting in de openbare ruimte wordt speciaal rekening gehouden met het vergroten van de biodiversiteit en het implementeren van voorstellen uit de Bee Deal (bijvriendelijke plantsoenen, heesters en kruiden- en bloemenrijk grasland).

In paragraaf 5.13 is in figuur 31 inzichtelijk gemaakt waar de richtlijnen van 75 m² openbaar groen per woning waarvan 30 m² gebruiksgroen wordt gehaald.



Figuur 11-5: Stedenbouwkundig plan

4.2.4 Beeldkwaliteitplan

Aanvullend op het welstandsbeleid is voor deze locatie een beeldkwaliteitplan opgesteld. Gelijktijdig met het bestemmingsplan, zal dit beeldkwaliteitplan worden vastgesteld zodat het juridische rechtskracht heeft bij aanvragen om omgevingsvergunning. Hierin is aandacht besteed aan de vormgeving en uitstraling van de woningen, de erfafscheidingen en de inrichting van de buitenruimte (beplanting, verharding en straatmeubilair). Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar bijlage 19. In dit plan wordt ook ingegaan op groene erfafscheidingen op hoekpercelen; ook privaatrechtelijk wordt dit waar mogelijk geborgd. Te allen tijde geldt overigens dat vergunningvrije regels door een beeldkwaliteitplan of privaatrechtelijke afspraken niet zonder meer opzij kunnen worden gezet.

4.2.5 Duurzaamheid

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) is aangenomen. Hierdoor hoeft nieuwbouw vanaf 1 juli 2018 niet meer verplicht aangesloten te worden op aardgas. De initiatiefnemer en de gemeente Zaltbommel hebben afgesproken om de ontwikkeling gasloos te realiseren. Daarnaast dient er uiteraard voldaan te worden aan de technische eisen van het bouwbesluit (BENG-norm, isolatie, e.d.). Op het gebied van duurzaamheid is er geen vastgesteld gemeentelijk beleid.

Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van projectmatig te realiseren woningen en woningen in de vrije sector. Voor de projectmatige woningen zal een flexibel en duurzaam woningconcept worden toegepast. Dit bouwconcept is 48 tot 60% circulair en levert een energieprestatie van EPC 0,4/BENG. Het kan zelfs gerealiseerd worden als energie-neutrale woningen en 'nul op de meter' woningen.

Duurzaamheid gaat echter niet enkel over de energieprestatie van de gebouwen. Ook de inrichting van de buitenruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Zo dient in de nieuwe woonbuurt ernstige wateroverlast door hoosbuien of verdroging door langdurige hitte voorkomen te worden. Het plan voorziet in een overmaat aan capaciteit om regenwater (tijdelijk) te bergen, zie paragraaf '5.3 Water' en '5.13 Klimaatadaptatie en duurzaamheid'.

De openbare ruimte krijgt daarbij een natuurlijke inrichting die de biodiversiteit sterk zal vergroten. Dit mede naar aanleiding van de inrichtingsmaatregelen die genomen dienen te worden om het gebied beter geschikt te

maken als foerageergebied voor de aanwezige steenuilenpopulatie. Veel van deze maatregelen overlappen met de adviezen voor natuurinclusief bouwen: het toepassen van natuurlijke oevers en het aanplanten van geschikte bomen, hagen, heesters, bloemen en kruiden.

Daarmee zal dit plan voorzien in een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, passend bij de huidige tijd en de duurzaamheid-en klimaatdoelstellingen die Nederland heeft.

HOOFDSTUK 5 SECTORALE ASPECTEN, KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Bodem

Regelgeving

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. Deze regels wijken af van de voor het rapport gehanteerde regels van de Wet Bodembescherming. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag.

De onderzoeken richten zich vooral op de percelen waar de nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Maar ook wordt aandacht besteed aan bestaande achtertuinen bij de Peperstraat, waar de bestemming zal wijzigen.

Bodemonderzoek

Er is een historisch onderzoek uitgevoerd 9 maart 2021 (bijlage 11) waaruit blijkt dat diverse onderzoeken nodig zijn, gevolgd door (water)bodemonderzoeken d.d. 6 mei 2021 (12) en een nader grond- en asbestonderzoek d.d. 12 oktober 2021 (bijlage 13). De conclusies uit bijlage 12 luiden:

Met de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, vooralsnog, in onvoldoende mate onderzocht voor wat betreft de sterke zinkverontreiniging in de ondergrond (perceel P1654) en de ernstige asbestverontreiniging in de bovengrond (perceel P268). Vooralsnog bestaan er derhalve bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en/of toekomstige herontwikkeling in verband met de aangetroffen sterke zinkverontreiniging in de ondergrond en de ernstige asbestverontreiniging in de bovengrond.

In de ondergrond (0,5-1,5 m-mv) ter plaatse van de boringen G03 t/m G04 op perceel P1654 zijn sterk verhoogde gehalten voor zink aangetoond, waarvan de ernst en omvang nog niet volledig in beeld is. Er wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de sterk zinkverontreiniging in de ondergrond conform de NTA 5755:2010. Naar verwachting is de zinkverontreiniging veroorzaakt door de voormalige (bedrijfs-)activiteiten die op de onderzoekslocatie aanwezig zijn geweest, waaronder de voormalige watergang, en wordt aangenomen dat de verontreiniging voor 1987 ontstaan, waardoor geen sprake is van zorgplicht.

Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m3 grond of 100 m3 bodemvolume voor grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde. Momenteel kan voor de sterke zinkverontreiniging in de grond niet worden uitgesloten of er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het nadere onderzoek naar asbest ter plaatse van de proefgaten B39 en AB40 op perceel P268 dient te worden uitgevoerd met proefsleuven om de ernstige asbestverontreiniging zowel horizontaal als verticaal af te perken. De aangetroffen asbestverontreiniging wordt gerelateerd aan de schuur met asbestverdachte dakbedekking, gevelbekleding en het aangetroffen asbesthoudend (plaat)materiaal. Aangezien deze activiteit historisch van aard is (bebouwing voor zover bekend voor 1993 gebouwd) is er geen sprake van zorgplicht. Echter zijn er reeds respirabele asbestvezels (> 10 mg/kg d.s.) aangetoond, waardoor sprake is van "onaanvaardbare risico's, buiten". Hierdoor dient de locatie gesaneerd te worden voor wat betreft het voorkomen van respirabele asbestvezels. Op basis van de resultaten van de nadere onderzoeken wordt bepaald in welke mate sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor wat betreft de overige onderzochte grond, grondwater en asbest in grond, is de milieuhygiënische kwaliteit in voldoende mate onderzocht. Tevens is de eindsituatie in voldoende mate vastgelegd. Wel dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde gehalten voor de NEN- en OCB-parameters (indicatieve BBK klasse industrie en niet toepasbaar), aangezien mogelijk aanvullende werkzaamheden gewenst (afvoeren) zijn doordat de voorgenomen herontwikkeling woningbouw betreft.

Bij de eventuele afvoer van de grond dient rekening gehouden te worden met zowel de resultaten van de NEN-OCB- als de PFAS-parameters. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen worden verlangd. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

Nader onderzoek

In het nader onderzoek, bijlage 13, is de grondverontreiniging met zink onderzocht en in voldoende mate afgeperkt. Er zijn zowel voor het huidige als toekomstige gebruik geen humane, ecologische en verspreidingsrisico's en derhalve behoeft de grondverontreiniging met zink in de ondergrond niet met spoed te worden gesaneerd. Voor wat betreft asbest is wel een spoedige sanering nodig. Gelijktijdig kan dan ook de zinkverontreiniging worden weggenomen. Dit is in lijn met de visie van de ODR.

In september en december 2021 heeft ODR met de conclusies uit de rapportages ingestemd. Op 12 mei 2022 is het vervoladvies ontvangen.

Conform het advies van de ODR wordt de ernstige bodemverontreiniging met zink ter plaatse van een gedempte watergang in het westelijk deel van perceel KWK P 1654, ter hoogte van Hendrikstraat 22, voorafgaand aan het bouwrijp maken van de locatie gesaneerd. Ter plaatse van deze gedempte watergang, kan de geldende bestemming Water vervallen. Ook de ernstige bodemverontreiniging met asbest bij de schuur op perceel KWK P 268 in de afwaterings- of druppelzone wordt zo snel mogelijk gesaneerd (vóór verwijdering van asbest op de daken). Ook wordt het advies overgenomen om met grondverbetering te werken om zo te voorkomen dat te hoge concentraties aan lood worden aangetroffen in toekomstige (achter)tuinen en/of speeltuinen. Dit in verband met de aanwezigheid van verhoogde gehalten aan lood (boven 100 mg/kg ds.).

In bijlage 14 is nog een verkennend bodemonderzoek uit november 2019 opgenomen voor perceel P280 waarin ook tot een nader onderzoek wordt geadviseerd.

Voor hergebruik van de vrijkomende grond van het overig terrein (licht verhoogde gehalten) buiten de onderzoekslocatie dient, indien van toepassing, voor de afvoer van de grond een keuring conform het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd, alvorens een toepassingslocatie kan worden geselecteerd.

Er zal sprake zijn van een gesloten grondbalans. Bij het bouwrijp maken van het plangebied zal worden gelet op eventuele toevallsvondsten aan bodemvreemd materiaal op het maaiveld en/of in de bodem. In overleg met de omgevingsdienst worden, indien nodig, maatregelen getroffen.

Achtertuinten Peperstraat

De bestemming van enkele bestaande achtertuinen aan de Peperstraat zal met dit plan ook worden herzien. Echter zonder dat voor deze percelen een bouwvlak wordt toegekend. Het is een woonbestemming, zonder bouw mogelijkheden voor hoofd- of bijgebouwen. Enkel de vergunningvrije regels gelden.

Voor deze percelen is in 2006 al een historisch, verkennend, aanvullend en nader onderzoek verricht, d.d. 22 maart 2006 en 15 mei 2006 (bijlage 15). Het nader bodemonderzoek richtte zich op de matig tot sterke verontreinigingen met koper, lood en zink in de bovengrond ter plaatse van de voormalige smederij en de matig tot sterke verontreinigingen voor lood en PCB's in de ondergrond van de gedempte sloot.

Om de omvang en daarmee de urgentie van de bodemverontreiniging te kunnen bepalen, is vervolgens in dat nader onderzoek geadviseerd om een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren. De omvang van de grondverontreiniging met sterk verhoogde gehalten voor zware metalen is ingeschat op circa 50 m3 bodemvolume. Derhalve is voor een klein deel van de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het aanvullend bodemonderzoek richt zich op de horizontale afperking van de grondverontreinigingen met zware metalen ter plaatse van de onderzoekslocatie (ten oosten en westen van de voormalige smederij) en het aangrenzende perceel ten zuiden van de onderzoekslocatie.

In bijlage 16 van 21 september 2015 is een actualiserend bovengrondonderzoek opgenomen voor de genoemde achtertuinen. Hierin is geconcludeerd dat er geen bezwaren bestaan tegen het voorgenomen gebruik als tuin. In bijlage 17 is nog een aanvullende rapportage d.d. 28 november 2022 opgenomen met betrekking tot deze gronden. Dit naar aanleiding van een advies van de ODR van 3 oktober 2022. Ten aanzien van de bodemkwaliteit is er geen belemmering voor de bestemmingswijziging van deze percelen naar de bestemming Wonen-2. Middels eerdere onderzoeken (2006 en 2015) zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters (NEN en OCB) aangetoond. Sindsdien hebben er voor zover bekend geen bijzonderheden plaatsgevonden op de

onderzoekslocatie. De aangetoonde sterke verontreinigingen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie betreffen immobiele verontreinigingen en zijn in de richting van onderhavige onderzoekslocatie in voldoende mate afgeperkt. De onderzoekslocatie is daarnaast onverdacht op het voorkomen van een verontreiniging met PFAS en asbest. Een waterbodemonderzoek conform de NEN 5720 is tevens niet noodzakelijk. De watergang gelegen op het westelijke deel van de onderzoekslocatie is recent (2021) in voldoende mate onderzocht. De watergang op het noordelijke deel van de onderzoekslocatie is aaneengesloten met de reeds onderzochte watergang en beperkt van lengte (circa 30 m). Derhalve kan de betreffende watergang representatief worden gesteld aan het reeds onderzochte deel van de aaneengesloten watergang.

Nabij Peperstraat 15, aanliggend aan het plangebied, is tot slot ook in januari 2023 onderzoek gedaan (bijlage 18), om de grondverontreiniging met zware metalen in de bovengrond horizontaal te kunnen afperken en perceelsoverschrijdende verontreiniging te kunnen uitsluiten. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van perceelsoverschrijdende verontreiniging. Er zijn geen sterk verhoogde gehalten aangetoond voor zware metalen op perceel P799. De ODR heeft op 23 januari 2023 met de rapportage ingestemd.

Conclusie

De aandachtspunten uit de diverse onderzoeken met betrekking tot sanering worden in acht genomen. Voor de sanering dient goedkeuring van het bevoegd gezag te worden verkregen. De bodemgesteldheid staat de planontwikkeling niet in de weg, mits de voorgeschreven sanering is voltooid. De bodem is, alsdan, voor het beoogde gebruik geschikt.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Regelgeving

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

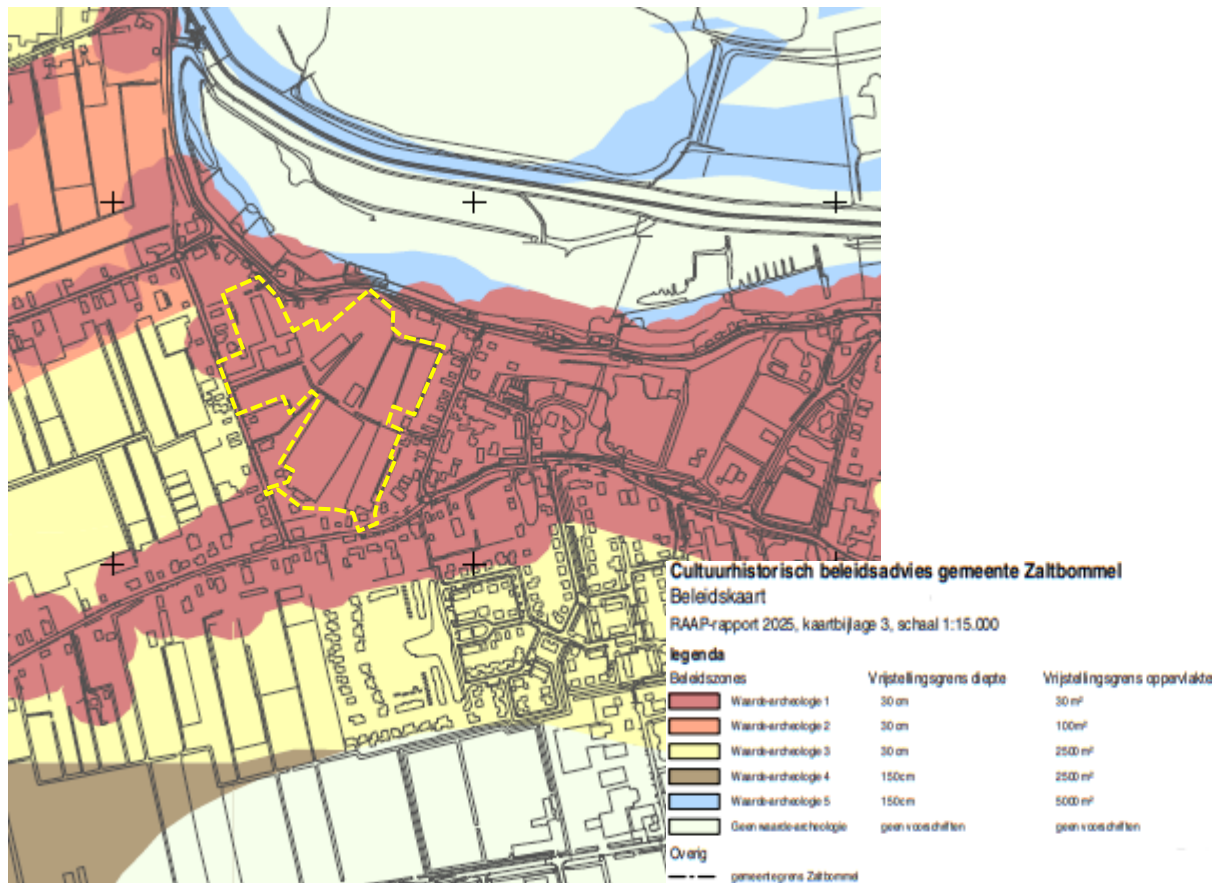
Op 1 januari 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta worden hiermee in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn, dan is vooronderzoek nodig.

Gemeentelijk beleid

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin zijn onder meer vrijstellingsgrenzen voor oppervlakten en diepten opgenomen.

Het gemeentelijk beleid is op 1 september 2011 in werking getreden. De reden voor het vaststellen van het beleid is het voorkomen van onnodig onderzoek en slechts voor de gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn, wel te besluiten tot nader onderzoek (en alleen als de ontwikkeling de beide vrijstellingsgrenzen overschrijdt). Het bovengenoemde beleid is vertaald in dit bestemmingsplan. Op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart zijn alle archeologische onderzoeken en vondstmeldingen verwerkt. Verder is deze kaart op bureauonderzoek gebaseerd. Met betrekking tot bodemkundige en geologische gegevens is gebleken dat voor de gemeente Zaltbommel de zanddieptekaarten van het Gelders Rivierengebied het beste uitgangsmateriaal vormden. De kaarten beslaan namelijk het gehele oppervlak van de gemeente en ze zijn gebaseerd op grootschalige veldonderzoeken die specifiek zijn gericht op het in kaart brengen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland is een verdere detaillering in de begrenzing van het onderzoeksgebied gemaakt. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart gaat uit van een intact landschap met gave bodemprofielen. In werkelijkheid zijn grote delen van het gebied in meer of mindere mate verstoord door allerlei bodemtechnische ingrepen in het verleden. De

mate van deze verstoringen en het effect ervan op de archeologische resten in het gebied zijn globaal bekend. De archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart doet dan ook globaal uitspraken over de mate van bodemverstoring, maar doet geen uitspraken over de gaafheid van te verwachten archeologische resten. Als een initiatiefnemer kan aantonen dat het terrein diepgaand is verstoord, geldt voor het verstoorde deel geen onderzoeksverplichting.



Figuur 12: Beleidskaart

Op de beleidskaart (figuur 12) is de planlocatie grotendeels geduid met waarde archeologie 1. Op de verwachtingenkaart (figuur 13) is het gebied geduid als vroege middeleeuwen en oeverzone.

Onderzoek

In bijlage 5 en 6 zijn archeologische onderzoeken toegevoegd uit 2006 en 2009. Hieruit blijkt dat voor een groot deel van het gebied (noordelijk en zuidelijk deel) met die onderzoeken zou kunnen worden volstaan. Er zijn boringen verricht, waaruit geen belemmeringen zijn gebleken. Voor een deel van het zuidelijk gebied, zijn deze boringen wel noodzakelijk en inmiddels verricht. Er is in de rapportage van 2 augustus 2022 geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek meer nodig is en dat er geen belemmeringen zijn. Daarmee hoeft de archeologische dubbelbestemming niet te worden gehandhaafd.

Dit geldt sowieso voor de plandelen waar slechts het gebruik wordt gewijzigd, zonder bouw mogelijkheden.

In bijlage 8 zijn de resultaten gevoegd van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend verkennend veldonderzoek uit augustus 2020 voor een klein deel van het plangebied, gelegen aan de Hendrikstraat. Vanwege een lage verwachting kan dit plandeel voor de ontwikkeling worden vrijgegeven.

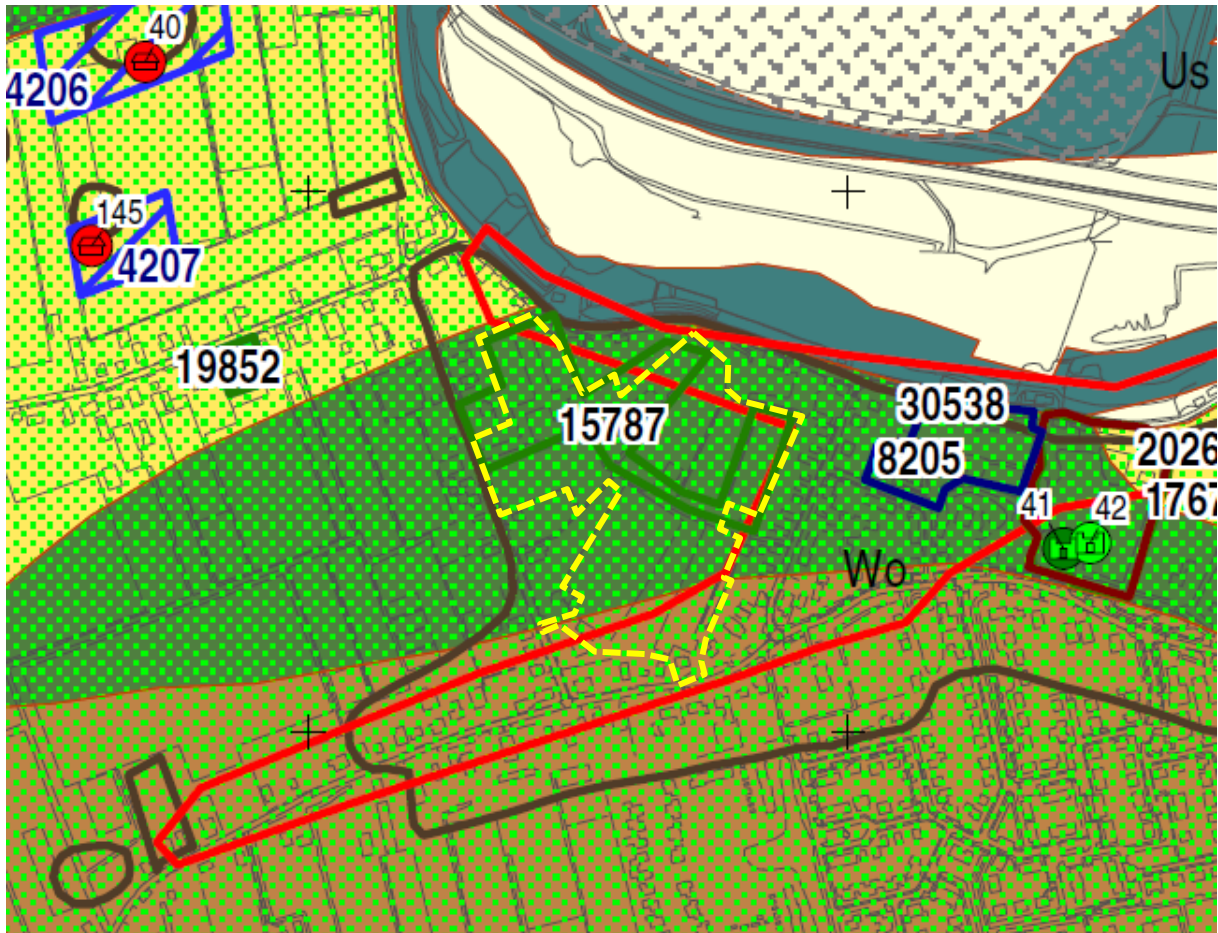
In bijlage 9 is een onderzoek van 16 maart 2021 opgenomen voor de rest van het plangebied, het middendeel. Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat in het plangebied de natuurlijke afzettingen vooral zijn gevormd in een komgebied van de stroomgordel van Brakel en/of Gameren. Hierboven op is een pakket van oever- en/of crevasseafzettingen afgezet. In het zuiden van het plangebied worden deze afzettingen afgedekt door dijkdoorbraakafzettingen. De top van de bodem wordt gevormd door een antropogeen opgebracht pakket. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat er archeologische

waarden in het plangebied aanwezig zijn. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Hierbij dient wel in acht te worden genomen dat deze uitspraak geen betrekking heeft op het aanzienlijk dieper (buiten het bereik van de ontwikkeling) liggende paleolithische niveau.

Selectiebesluit

Op 17 oktober 2022 is door de gemeente op basis van de onderzoeken een Selectiebesluit Archeologische Monumentenzorg opgesteld. Dit besluit is aan bijlage 10 toegevoegd. Omdat niet aannemelijk is gemaakt dat er daadwerkelijk archeologische indicatoren aanwezig zijn, is het terrein vrijgegeven.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij Onze Minister c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens deze de gemeente Zaltbommel, verplicht.



Figuur 13: Archeologische vindplaatsen en verwachtingen

Cultuurhistorie

Regelgeving

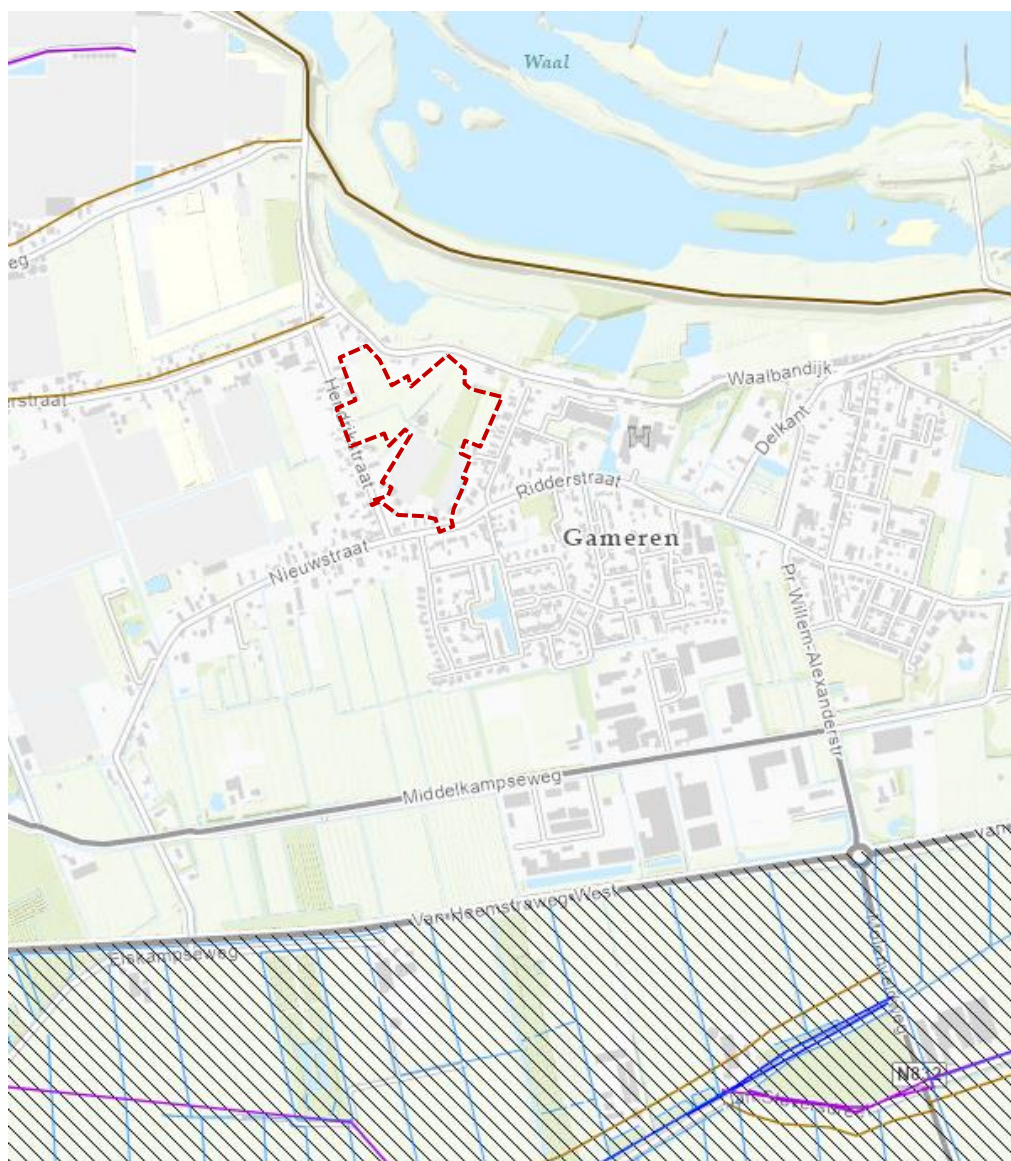
Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet uit 2016. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en dorpsgezichten als afzonderlijke

elementen. Dat heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

- de aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- de wetering Capreton;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Bruchem-Zuid); zie figuur 15
- gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- gemeentelijke en rijksmonumenten en
- historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

De planlocatie is een oude ontginning op afwisselend nat-droge stroomruggen. Onderstaand een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Het versterken van de regionale identiteit en eigenheid van Gelderland is een ambitie uit het uitvoeringsprogramma Cultuur & Erfgoed. Het kaartbeeld geeft geen totaalbeeld van al het erfgoed dat Gelderland rijk is, maar is een weergave van de identiteiten waarmee Gelderland zich onderscheidt van andere provincies. Het erfgoed is weergegeven in objecten, lijnelementen en landschappen (figuur 14). Er zijn voor wat betreft het plangebied geen bijzonderheden te vermelden.

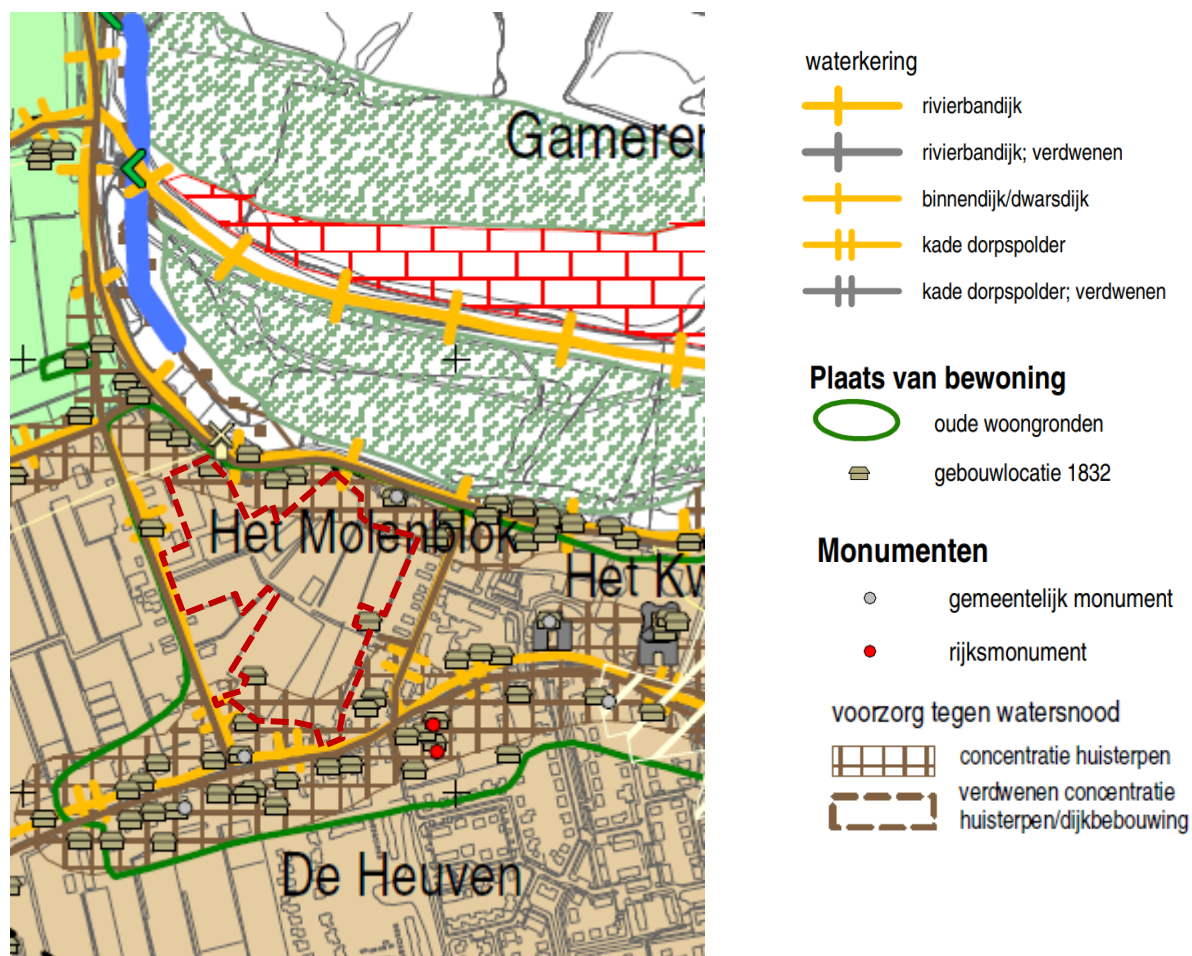


Figuur 14: Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

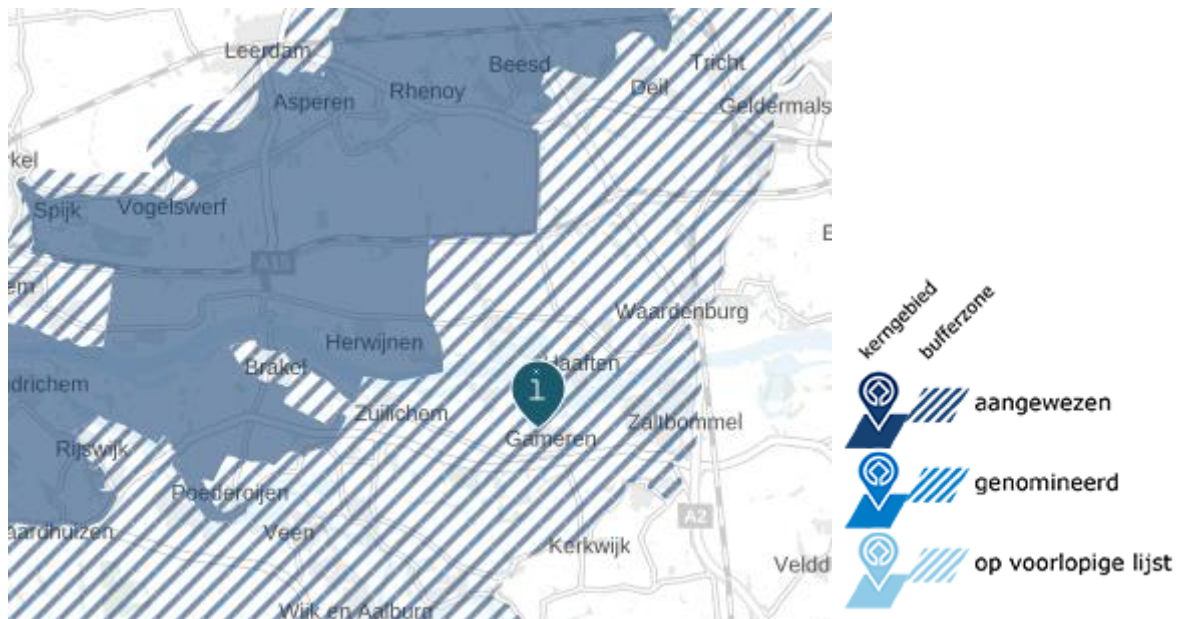
Gemeentelijk beleid

Ook op de gemeentelijke cultuurhistorische kaart (figuur 15) zijn er voor de locatie geen belemmerende aandachtspunten. Bestaande infrastructuur en bebouwing wordt gerespecteerd. De woningen worden gerealiseerd na sanering van een glastuinbouwbedrijf. Het gebied is ook geduid als genomineerde bufferzone van de Hollandse Waterlinie (figuur 16), onderdeel van het Werelderfgoed. Een bufferzone maakt officieel geen deel uit van het werelderfgoed gebied, maar dient als aanvullende bescherming op het gebied rondom het werelderfgoed. In de meest actuele UNESCO-richtlijnen zijn bufferzones niet verplicht, maar worden ze wel sterk aanbevolen.

De Werelderfgoed Commissie heeft in de zomer van 2021 het besluit genomen de Nieuwe Hollandse Waterlinie als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam Werelderfgoed toe te voegen. Samen vormen ze nu het UNESCO Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies.



Figuur 15: Cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente



Figuur 16: Hollandse Waterlinie

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek zijn geen belemmeringen gebleken om het plan te ontwikkelen. De dubbelbestemming blijft op enkele perceelsdelen rusten, totdat onderzoek is verricht. De cultuurhistorische waarden zijn niet binnen het plangebied aanwezig.

5.3 Water

Regelgeving

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de beoogde ontwikkeling wordt overlegd gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid nader worden behandeld.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag

geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten vermindert.

Nationaal Waterplan (NWP)

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor deze periode en geeft een doorkijk naar 2050. Het bevat:

- Een uitwerking van het te voeren beleid (inclusief het nationale ruimtelijke en ecologische beleid) voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water;
- Maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daaraan te blijven voldoen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016- 2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen.

Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheerplannen en Overstromingsrisicobeheerplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd. In het NWP worden de voor het waterbeleid relevante nationale belangen uit de NOVI en de toepassing van de afwegingsprincipes hierbij, verder uitgewerkt. Verder geeft het NWP uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en overstromingsrisico's.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later worden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Het NBW-actueel 2008 is een actualisatie van het NBB uit 2003. Met dit NBW akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdspad zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken.

Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

Waterwet

De Waterwet van 22 december 2009 vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, op het gebied van waterbeheer. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.

Regionaal Waterprogramma 2021-2027 Gelderland

De provincie is vanuit diverse invalshoeken betrokken bij het thema water: vanuit de provinciale rol op het gebied van water en ondergrond, drinkwater, waterveiligheid en wateroverlast, natuur, waterkwaliteit en diverse gebruiksfuncties. In dit plan wordt dat nader uitgewerkt. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, is in de geest van de nieuwe Omgevingswet ingevuld. In het verlengde daarvan wordt deze visie op hoofdlijnen aangevuld met een detaillering van het beleid in dit waterprogramma. De visie en het waterprogramma vormen samen 'het beleid'. De ambitie is de komende jaren toe te werken naar een programma, dat vanuit raakvlakken in het provinciale beleid, bijvoorbeeld vanuit urgenties op gebiedsniveau, is ingevuld. Naar analogie van wat gezegd wordt in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: het gaat om het vinden van synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden, om Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

Raakvlakken worden in elk geval voorzien tussen water en de beleidsterreinen van bodembeheer, natuur-/soortenbescherming, Natura 2000, klimaatadaptatie en met de programma's van gebiedsontwikkeling. Waar en hoe, wordt de komende jaren onderzocht, met de ambitie dit concreet te maken in programma('s) onder de nieuwe Omgevingswet. Zo staat Gelderland gesteld voor de toekomst. Dit waterprogramma is daarvoor een begin. Het bevat geen nieuw beleid, maar is een voortzetting van het bestaande waterbeleid. Het programma 2021-2027 is vastgesteld 15 december 2021.

Watervisie 2050

In de watervisie neemt het Waterschap Rivierenland je mee richting het jaar 2050. Hoe ziet het riviereengebied er dan uit? En hoe verschilt dat van nu? Het waterschap schetst trends en ontwikkelingen en beschrijft ze daar mee om wil gaan.

Onze omgeving verandert. Welk effect die verandering heeft op onze toekomst is vaak onzeker. Die onzekerheid is er altijd, net als het water in het riviereengebied. Het speelt een rol bij thema's als klimaatverandering en extreem weer, circulaire economie, energietransitie, waterkwaliteit en de toenemende druk op de ruimte. Water helpt om koers te bepalen. Hoe? Dat wordt beschreven in deze watervisie.

De Watervisie 2050 geeft richting aan het waterschapswerk en de ambities voor de lange termijn. Zij geeft houvast bij het maken van keuzes en afwegen van belangen. Dat is vooral van belang als de opgaven in de ruimtelijke omgeving met elkaar concurreren. Dan gaat het erom de juiste balans te vinden tussen rolvastheid en flexibiliteit. Flexibiliteit is ook nodig om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. De visie is nu gemaakt, onwetend wat er op ons af komt en hoe de toekomst van 2050 er precies uit gaat zien.

De watervisie is ook een uitnodiging aan overheden, bedrijven en burgers om elkaar te inspireren.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma, vastgesteld 26 november 2021 door het waterschap, heeft de titel Versterken. Verbinden. Vergroenen. "Het beschrijft wat wij van 2022 tot en met 2027 willen bereiken. Met wie, hoe we dat willen doen en waarom. Met dit waterbeheerprogramma maken we geen nieuw beleid. We beschrijven de uitvoering van bestaand beleid en onze voornemens om nieuw beleid te maken. We bouwen uit wat al goed gaat en maken beter wat nog aandacht nodig heeft. We versterken. We werken in een dynamische omgeving met complexe maatschappelijke opgaven die we samen met onze partners moeten oppakken. Daarom vinden we het belangrijk om te verbinden. Daarom besteden we een apart hoofdstuk aan samenwerking. Ook vergroenen is een prominent thema in dit waterbeheerprogramma. We besteden aandacht aan extreem weer, klimaat- en energieneutraliteit en circulariteit. Tot slot leest u uiteraard over ons dagelijks werk en onze andere speerpunten. Van het bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur tot het beheer van water en dijken. Van het beschermen tegen overstromingen tot het eerlijk verdelen van water en het werken aan schoon water."

Bij het opstellen van het waterbeheerprogramma is rekening gehouden met de eisen die voortvloeien uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Maatregelen uit het waterbeheerprogramma zijn in kaart gebracht bij de door het Rijk vast te stellen Stroomgebiedbeheerplannen (SGBP's).

Water- en rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026

Het WRP is hét overkoepelend beleidsplan waarin de gemeente de ambities rondom riolering en water verwoordt. De bekostiging van de maatregelen hiervoor wordt geborgd in het uitvoeringsprogramma.

Bij dit WRP zet de gemeente de werkwijze van het WRP 2017-2021 voort. Een resultaatgerichte methodiek wordt gehanteerd waarbij op basis van beelden en keuzes beleid is vastgelegd. Het beleidskader richt zich op de kenmerken veilig, functioneel, heel en schoon.

Het beleidskader voor de gemeentelijke watertaken bestaat uit vier onderdelen, stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. De eerste drie onderdelen corresponderen met de drie wettelijke zorgplichten van de gemeente. Het vierde onderdeel is een gemeenschappelijke taak van gemeenten en waterschap voor schoon en voldoende water (in lijn met de Waterschapswet en Waterwet).

Bij het bepalen van de ambitie gebruikt de gemeente drie kwaliteitsniveaus. Elk kwaliteitsniveau heeft bijbehorende consequenties en kosten. Oftewel: elke kwaliteit heeft zijn prijskaartje. De ambitieafweging is bij aanvang van het nieuwe WRP gedaan in gemeenschappelijk verband. Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van de vorige ambities doorgevoerd.

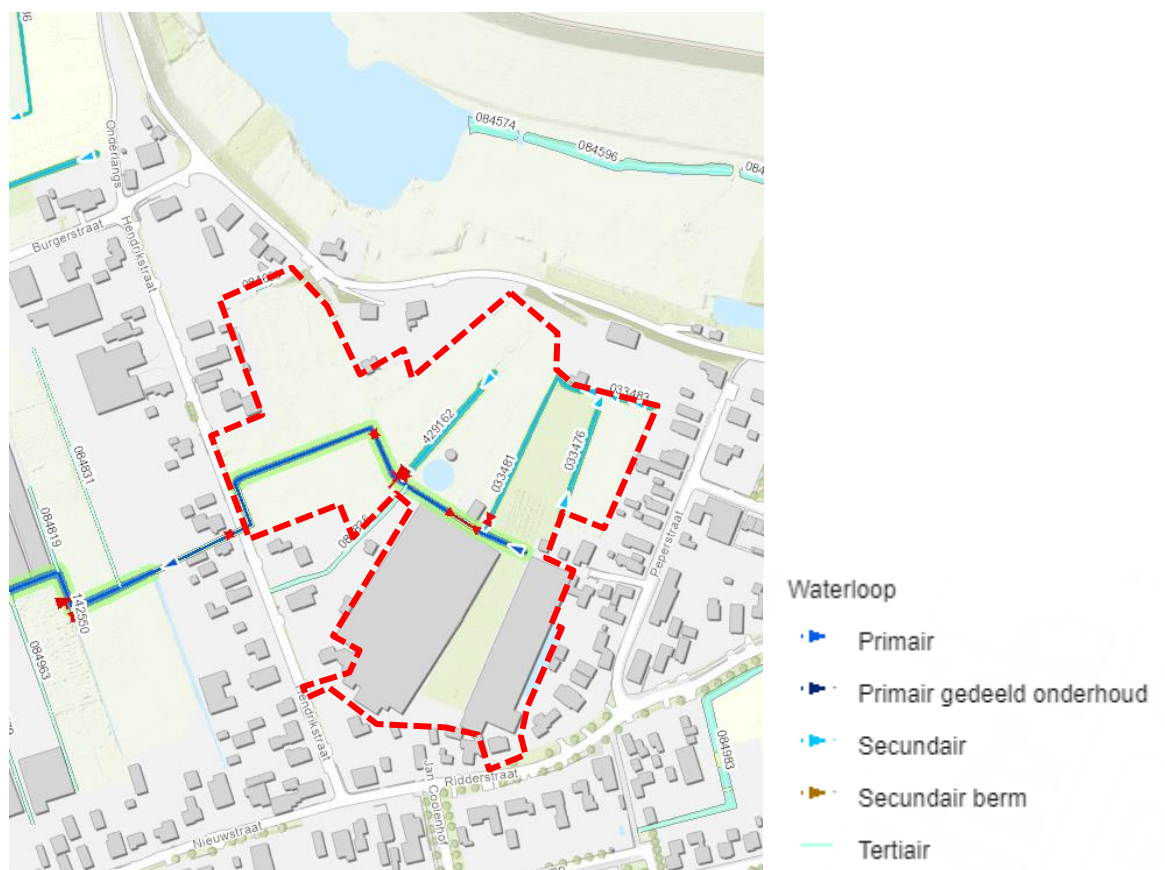
Keur Waterschap Rivierenland 2014

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo mag men bijvoorbeeld geen hemelwater, afkomstig van nieuw verhard oppervlak, op een oppervlaktewaterlichaam lozen. Als er veel extra verharding bijkomt, moet er waterneutraal worden gewerkt; er moet gecompenseerd worden door bijvoorbeeld extra bergingscapaciteit.

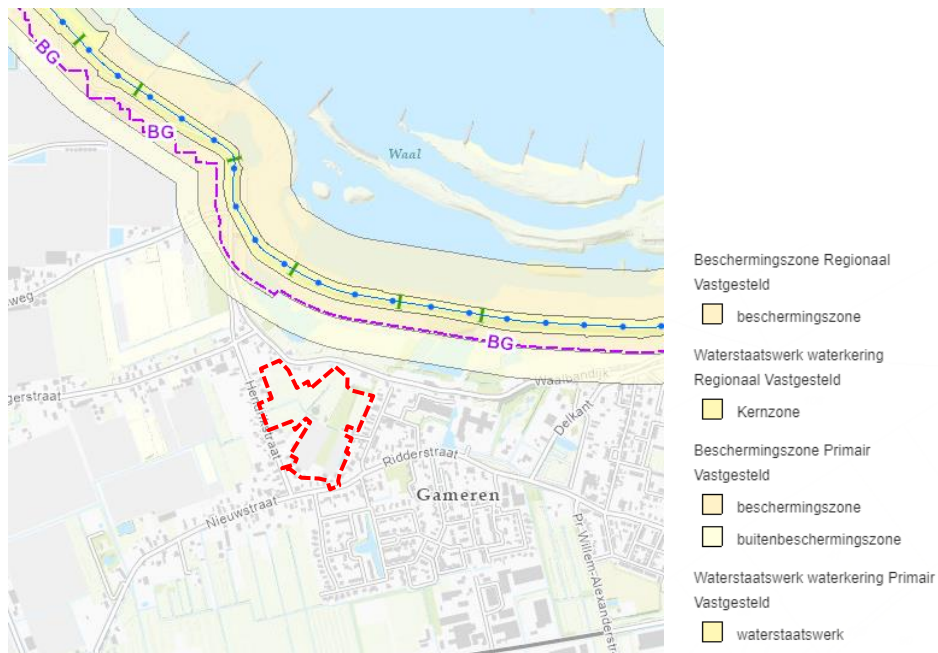
Te beheren wateren worden verdeeld in:

- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden.
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden.
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

Er is sprake van A-, B- en C-watgangen incl. beschermingszones in of nabij het gebied (figuur 17). Gezien de omvang van het plan en daarbij verwachte toename in verhard oppervlak dient deze gecompenseerd te worden in de vorm van waterberging. Binnen de diverse bestemmingen kunnen waterbergingen van 57 m³ (extra gegraven oppervlaktewater/watgangen) en 1.045 m³ (wadi's) worden gerealiseerd. Het plangebied heeft geen waterkering (figuur 18); de primaire kering ligt buiten het plangebied. Het gebied ligt nabij een buiten-buitenschermingszone. Er zal niet worden gebouwd binnen 50 meter van de dijk.



Figuur 17: Legger wateren



Figuur 18: Legger waterkeringen

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- De wateropgave baseren op de toename van het toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 17.041 m².
- Wateropgave bui T=10+10%, 436 m³ per hectare verharding.
- Wateropgave bui T=100+10%, 664 m³ per hectare verharding.
- Compensatie dempen watergangen 158 m² (op zomerpeil).
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 48 uur.
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- GHG 2,1 m +NAP aan de oostzijde en 1,7 m +NAP aan de westzijde.
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

Er is nog geen rekening gehouden met kwelafvoer, de berekening wordt gemaakt na het bepalen van de GHG. Daarnaast wordt nog aangetoond dat geen opbarstrisico optreedt ten gevolge van de voorgenomen te graven watergangen.

Watertoets

Veranderingen in de grondwaterstand (stijghoogte) worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag en verdamping, maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. De stijghoogte kan daardoor van dag tot dag verschillen. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand).

TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstandstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord. Middels de interactieve grondwatertools 'Isohypsen' en 'Grondwaterdynamiek' van de Geologische Dienst Nederland worden de historische grondwatermeetreeksen uit het archief van TNO gesimuleerd met behulp van dagelijkse metingen van neerslag en verdamping uit gegevens van het KNMI. In het archief van TNO zijn in de directe nabijheid van de planlocatie geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Voor de bepaling van de locatie specifieke grondwaterkarakteristieken is gebruik gemaakt van historische grondwaterdata van grondwatermeetpunten uit

de omgeving. De historische meetreeksen van de gebruikte grondwatermeetpunten zijn geïnterpoleerd naar de planlocatie.

Op basis van de beschikbare gegevens is het lastig om een eenduidige Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor de planlocatie te bepalen. In overleg is besloten om voor de planlocatie vooralsnog uit te gaan van een GHG is gelegen tussen de 2,1 m +NAP in het oosten tot 1,7 m +NAP in het westen.

Om meer inzicht te verkrijgen in de lokale grondwaterkarakteristieken en zodoende de GHG voor de planlocatie nauwkeuriger te bepalen is 6 december 2022 centraal op de planlocatie 1 peilbuis geplaatst waarin vooralsnog tot circa eind maart 2023 de grondwaterstand wordt gemonitord. De gemeten grondwaterstanden worden daarbij vergeleken met de grondwaterstanden uit de rondom de planlocatie gelegen grondwaterpeilputten. Afhankelijk van de waarnemingen en de verwachte trend kan op basis van de historische meetreeksen van de grondwaterpeilputten uit de omgeving de GHG op de planlocatie worden afgeleid. Op basis van deze GHG wordt het uiteindelijke maaiveldniveau voor de woningen en openbare ruimte bepaald.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater niet op het vuilwater worden aangesloten maar separaat worden ingezameld en binnen de planlocatie worden verwerkt. Het vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Het plan voorziet in de aanleg oppervlaktewater en wadi's. Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen worden enkele secundaire watergangen (B-water) gedempt en/of worden vergraven. De bestaande A-watergang in het plan blijft grotendeels gehandhaafd én wordt deels gedempt. De duiker in het te dempen deel van de A-watergang wordt verwijderd. De te dempen A-watergang wordt in B-water 1 op 1 gecompenseerd met nieuw open water. De niet watervoerende B-watergang (260 m²) hoeft niet te worden gecompenseerd. In totaal wordt 158 m² (op zomerpeil) watergang gedempt. Op basis van de GHG, bodemopbouw en textuur wordt infiltratie niet mogelijk geacht. Vanuit de tijdelijke bergingsvoorziening zal (hemel)water vertraagd worden afgevoerd op het oppervlaktewater. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden dient bij voorkeur geen gebruik gemaakt te worden van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding dient het landelijke beleid gevolgd te worden. Bomen maken het verrichten van onderhoud lastig. Het waterschap zal het onderhoud van de A-watergang doen en hanteert een afstand van minstens 10 meter tussen de bomen.

Voor de beschermings- en schouwzones van de watergangen wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Voor meerdere activiteiten zal een watervergunning aangevraagd moeten worden c.q. geldt een meldingsplicht.

Uit de watertoets van 9 mei 2023 (bijlage 24) blijkt dat bij de planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. Hiermee wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling dan ook in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. Het planvoornemen voorziet in voldoende bergingscapaciteit (57 m³ in extra gegraven oppervlaktewater/watergangen en 1.045 m³ in wadi's) om de volledige wateropgave van 57 m³ (wateropgave bui T=10+10%) en 1.044 m³ (wateropgave bui T=100+10%) en de demping van 158 m² bovengronds te kunnen bergen. Het dempen van het bestaande oppervlaktewater is gecompenseerd door meer nieuw oppervlaktewater te graven. Het extra gegraven water, vormt dan een extra berging.

Tijdig wordt een watervergunning aangevraagd volgens de keur nu er nabij de watergangen werkzaamheden plaatsvinden.

Over het plan is in december 2021, februari, juli en november/december 2022 vooroverleg geweest met het waterschap. Op 18 mei 2022 en 21 december 2022 heeft het waterschap een aanvullend advies gegeven. Mits er nog een waterhuishoudkundig plan (WHP) wordt opgesteld ten tijde van de vergunningaanvraag. Hierin zal rekening gehouden worden met kwelafvoer, waarbij de berekening wordt gemaakt na het bepalen van de GHG, én zal worden aangetoond dat er geen opbarstrisico optreedt vanwege de voorgenomen te graven watergangen. Dit uitgewerkt (doorgerekend) WHP wordt opgeleverd met de gegevens die in maart van dit jaar bekend worden van de grondwatermeting in de peilbuis die in het najaar van 2022 is geplaatst. Het aangepaste WHP moet overlegd worden bij de aanvraag van de watervergunning, nodig voor het bouwrijpmaken van het gebied.

Conclusie

Door diverse maatregelen te nemen, onderhoudszones op te nemen en voldoende berging te realiseren, is het aspect water voldoende in acht genomen, bij deze planontwikkeling. Zeker nu er tijdig een waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld.

5.4 Geluidhinder

Regelgeving

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en/of industrielawaaï op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. In een 30 km/uur-gebied kan toetsing veelal achterwege blijven. De wegen rondom het plangebied zijn als 30 km/uur aangewezen.

Onderzoek

Voor dit plan is een geluidsonderzoek uitgevoerd, bijlage 23, d.d. 23 mei 2022 waaruit blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 47 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Waalbanddijk en de Burgerstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen: niet gezoneerde deel van de Waalbanddijk, niet-gezoneerde deel van de Burgerstraat, Hendrikstraat, Ridderstraat, Nieuwstraat, Peperstraat, Prinsenstraat, Jan Coolenhof en de binnenplanse wegen in het onderzoek betrokken.

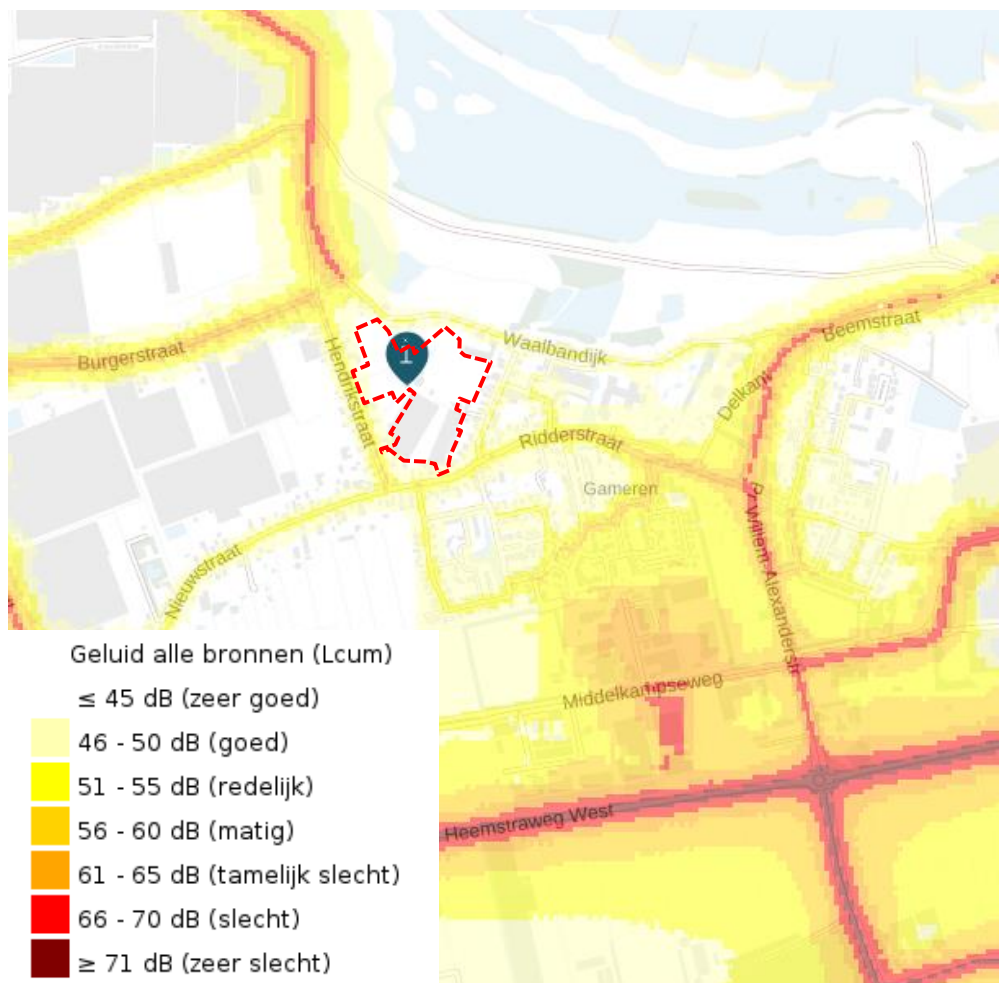
Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. Dit onderzoek toont aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit ter aanvulling op hetgeen uit figuur 19 blijkt. In het onderzoek is ook rekening gehouden met de geluidsbelasting op bestaande woningen in de omgeving én de verkeersaantrekkende werking.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 47 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Derhalve zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gewaarborgd worden en zijn, enkel voor de realisatie van de nieuwe woningen, geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Uit de vergelijking van de geluidsbelasting in de toekomstige situatie met de geluidsbelasting in de heersende situatie volgt dat er geen sprake is van een toename van 2 dB. Er is derhalve geen sprake van een significante toename op de bestaande woningen. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Uit het geluidsonderzoek zijn geen belemmeringen gebleken. Een goed woon- en leefklimaat voor de huidige omwonenden én de toekomstige bewoners is gegarandeerd.



Figuur 19: Geluid, woon- en leefklimaat (bron: Atlas leefomgeving)

5.5 Luchtkwaliteit

Regelgeving

Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Voor woningbouw aan twee ontsluitingswegen is een grens van 3000 woningen bepaald. Het project ligt heel ver onder deze grens. Het project leidt dus 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Dit wordt onderbouwd door de berekening in de NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

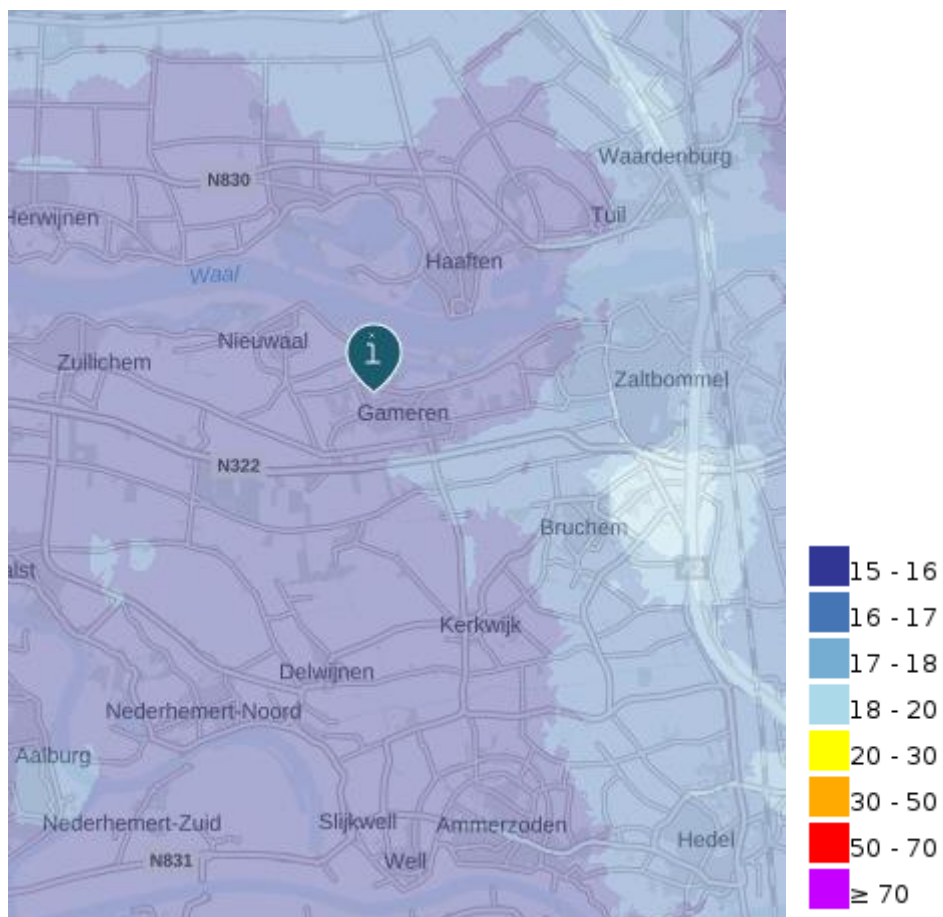
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	800
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,51
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie: De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate: geen nader onderzoek nodig.		

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is niet alleen het Besluit NIBM maar ook het Besluit gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in dit besluit. Bovendien ligt de planlocatie niet binnen een dergelijke zone.

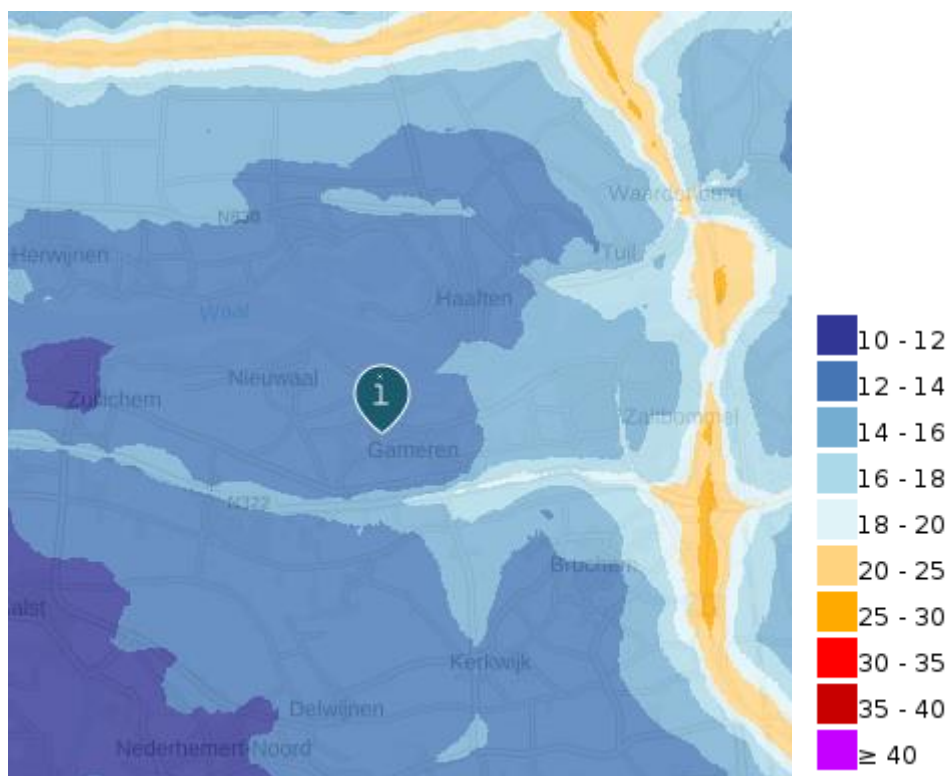
Op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten, Atlas Leefomgeving) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten (figuur 20 en 21) geven een beeld van de huidige luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar 2020 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide 12 µg/m³ en voor fijn stof is dit 15 µg/m³. De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 µg/m³ en voor fijn stof 40 µg/m³. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven.

Conclusie

Een en ander betekent dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en dat dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling. De woningbouw betekent niet een verslechtering van de luchtkwaliteit noch is er sprake van een slecht woon- en leefklimaat.



Figuur 20: Fijnstof 2020



Figuur 21: Stikstofdioxide 2020

5.6 Externe veiligheid

Beleidsvisie Gemeente Zaltbommel

Met de beleidsvisie externe veiligheid van 28 november 2013 geeft de Gemeente Zaltbommel haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's. De gemeente Zaltbommel hanteert de onderstaande ambities bij nieuwe situaties in de omgeving van aanwezige risicobronnen en bij nieuwe risicobronnen.

1. Provinciale en gemeentelijke wegen binnen de gemeente worden niet beschouwd als relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
2. Een risicobedrijf, dat vergelijkbaar is met een Bevi-inrichting, en de omgeving daarvan worden op een gelijke wijze behandeld als een Bevi-inrichting en haar omgeving. Vergelijkbare risicobedrijven zijn bijvoorbeeld een LNG-tankstation of een mijnbouwinrichting voor gaswinning.
3. Een specialist externe veiligheid en de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid worden vroegtijdig betrokken bij een ruimtelijk besluit voor een plangebied dat ligt in de in deze visie vastgestelde zones.
4. Een standaard verantwoordingstekst mag worden gebruikt bij een ruimtelijk besluit voor een plangebied, waarbij de gevolgen op een zwaar ongeval zeer gering zijn en/of de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid/bestrijdbaarheid redelijk tot goed zijn.
5. Het bestuur wordt in ieder geval actief betrokken bij de voorbereiding van besluiten waarbij wordt afgeweken van onderstaande ambities.
6. In woongebieden worden geen nieuwe Bevi-inrichtingen en andere stationaire risicobronnen geïntroduceerd. Voor een nieuw gasdrukregel- en meetstation geldt (onder bepaalde voorwaarden) een uitzondering.

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico.

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

Onderzoek

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart (figuur 22) externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

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

Het plangebied ligt wel binnen een invloedsgebied van de transportroute van gevaarlijke stoffen over de Waal, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 12 mei 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

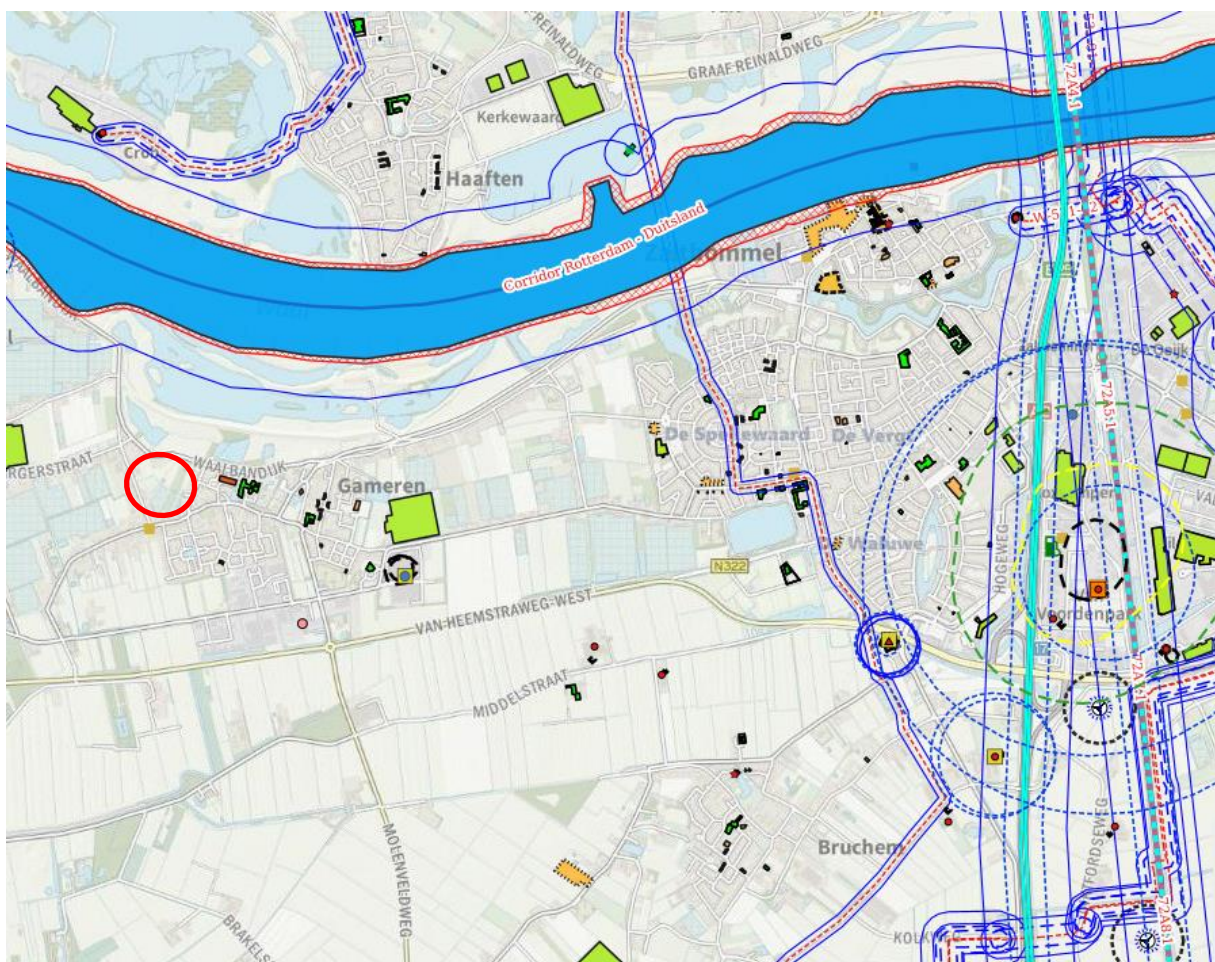
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is dus voor het plangebied niet belemmerend. Er is geen verantwoording groepsrisico nodig.



Figuur 22: Signaleringskaart

5.7 Ecologie / flora en fauna

Regelgeving

Op basis van de natuurwetgeving is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In onderstaande paragrafen wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Volledigheidshalve kan verwezen naar de ecologische quickscan van 13 oktober 2021 (bijlage 1) waarover hierna meer.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is reeds beschermd in het Barro en provinciale Vr.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Zoals uit figuur 23 blijkt, ligt de planlocatie niet in of nabij een gebied dat voor de Natura 2000 en/of Natuurbeschermingswet relevant is. Op dit vlak zijn er geen belemmeringen. Het Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op circa 3,7 km. en is daarmee weinig relevant. Gezien de afstand tot het omliggende Natura 2000-gebied en omdat er tussen het gebied en de beoogde ontwikkeling veel landschapselementen aanwezig zijn zoals opstallen in de vorm van woningen, bossen en wegen, is er op de omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake van negatieve effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Verder wordt op de onderhavige locatie een bedrijf gesaneerd. Hierdoor nemen de emissies af. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Dit wordt onderbouwd in de Aeries-berekening d.d. 14 april 2023, zie bijlage 4. Deze berekening is gedaan met het rekenprogramma dat sinds 26 januari 2023 is geactualiseerd.

In verband met de PAS/stikstof-casus die speelt sinds mei 2019 is elke toename van stikstof vanwege een project in principe ontoelaatbaar. Woningbouwprojecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie als gevolg van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen, grondverzet op de bouwplaats en woon-werkverkeer van bouwvakkers). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van aardgas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Ook speelt de afstand van een plan of project tot stikstofgevoelige delen van Natura 2000 een belangrijke rol bij de beoordeling van de mogelijke effecten.

Momenteel zijn er nog twee glastuinbouwbedrijven actief, die zullen stoppen nadat het plan wordt vastgesteld. Dit betekent dat de glastuinbouwbedrijven als referentiesituatie kunnen dienen met betrekking tot stikstof.

De potentiële stikstofeffecten van de onderhavige woningbouwlocatie zijn uitsluitend het gevolg van verkeer en tijdelijke werkzaamheden in de aanlegfase. Omdat de woningen daarnaast gasloos worden gebouwd zal de stikstofdepositie per saldo afnemen.

Vanwege de geringe ontwikkeling en de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied kunnen ook vermeting/verzuring worden uitgesloten. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Uit de berekening blijkt dan ook dat er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar in de aanleg- en gebruiksfase.

Natuurnetwerk Nederland

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het NNN opgericht. Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbinding zones. Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN (figuur 24) liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

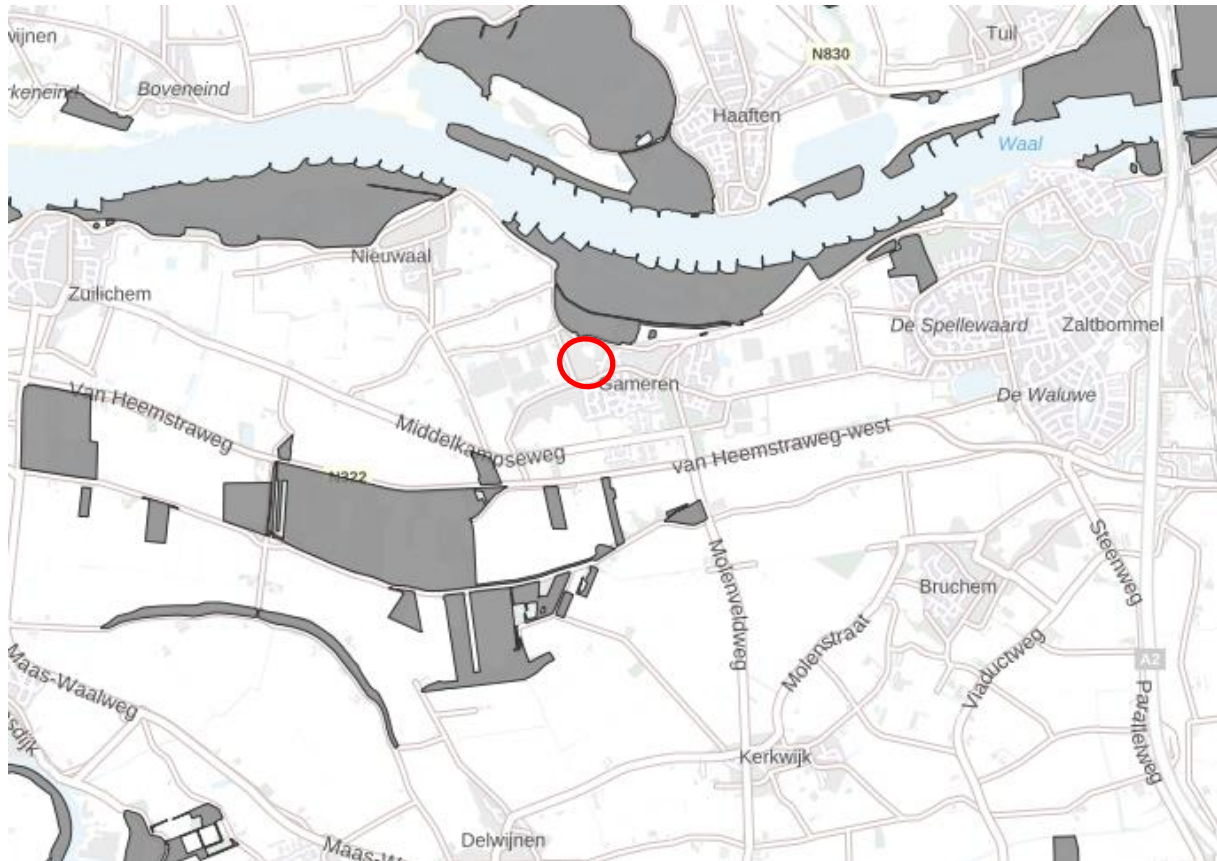
Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied. Het plangebied grenst aan een NNN (GNN).



Figuur 23: Overzicht natuur tevens PAS gevoelig

Gelders natuurnetwerk

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.



Figuur 24: Natuurnetwerk Nederland

De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt. Het plangebied grenst aan een GNN.

Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).

2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Alle vogelsoorten hebben een bepaalde mate van bescherming. Er geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van volgens. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. De wet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan globaal worden aangehouden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

Onderzoek

De quickscan d.d. 13 oktober 2021, bijlage 1, concludeert dat de planontwikkeling geen negatief effect op de GNN zal hebben. Er wordt nader onderzoek naar vleermuizen geadviseerd en mitigatie vooraf, ter plaatse van het te slopen kantoor. Er is een ontheffing Wnb nodig.

Voor vogels worden geen speciale adviezen gegeven behalve voor de steenuil. Voor de steenuil is aanvullend onderzoek (extra veldbezoek) nodig om te bepalen welke functie het gebied voor de steenuil heeft. Er zijn 3 nestkasten als mitigerende maatregel opgehangen, aan de overzijde van de Waalbandijk om zo de steenuil te laten 'landen' waar het foerageergebied is. Dit, alsook het formeren van enkele foerageergebiedjes in het nieuwbouwplan, moet er toe bijdragen dat de situatie niet verslechtert, eerder verbetert. Vegetatie voor de kamsalamander moet behouden blijven en nabij watergangen moet worden onderzocht of dit voortplantingshabitat bevat. Als de bramenruigte in het gebied behouden blijft, is geen ontheffing nodig voor de kleine marterachtigen. Er is ook extra veldbezoek ingepland voor de kamsalamander en de vleermuis.

Vervolgonderzoek

Uit het vervolgonderzoek d.d. 9 november 2022 (bijlage 2) blijkt dat aan de zuidwestzijde bij de regenpijp van het bedrijfsgebouw zich een paarverblijfplaats bevindt van de gewone dwergvleermuis. Overige vleermuisverblijven zijn afwezig.

In de sloten in het plangebied zijn alleen algemeen voorkomende amfibieën en vissen (zogenaamde A-soorten) waargenomen, waarvoor in de provincie Gelderland een algemene vrijstelling geldt, in geval van ruimtelijke ontwikkeling, en beheer en onderhoud. Omdat de sloten (inclusief de droog staande sloot (locatie E in figuur 3.3.2) met elkaar zijn verbonden en vis de larven van kamsalamanders eet, is het ook in andere jaren uitgesloten dat de sloten in het plangebied een functie hebben als voortplantingswater voor de kamsalamander.

In een boom in de achtertuin aan de Hendrikstraat 8 bevindt zich een steenuilennestkast. In deze nestkast is dit jaar voor het eerst succesvol gebroed. Op basis van de BMP methode3 en BIJ12, kan worden aangenomen dat de waarnemingen toebehoren tot de steenuilen in het territorium behorende bij het nest aan de Hendrikstraat

8. De graslanden in en ten westen van het plangebied, ten zuiden van de Waalbandijk, dienen als foerageergebied van het betreffende koppel steenuilen.

Een concept Plan van aanpak voor beschermde soorten is in juli 2022 al voor de locatie opgesteld naar aanleiding van de voorlopige resultaten van het aanvullende onderzoek. Gebleken is dat er net buiten het plangebied aan de Hendrikstraat 8 een steenuilennest aanwezig is en dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van deze soort. Het leefgebied moet van voldoende kwaliteit en omvang zijn om het bestaande territorium en de huidige populatie in stand te houden. Tevens blijkt dat delen van het plangebied deel uitmaken van het leefgebied van de bunzing en van de landhabitat van de kamsalamander. Vleermuisverblijven zijn voornamelijk niet in het plangebied gevonden.

Alhoewel de daar aanwezige begraasde weilanden voldoende voedsel bevatten voor steenuilen, zijn tijdens het steenuilenonderzoek in eerste instantie overigens geen steenuilen in dit gebied waargenomen.

Dit is waarschijnlijk te wijten aan een tweetal belangrijke beperkingen in dit gebied:

1. Er is onvoldoende dekking voor steenuilen. Hierdoor vallen jagende steenuilen makkelijk ten prooi aan roofvogels of bosuil;
2. Het gras is gedurende een deel van de zomer te lang voor steenuilen. Steenuilen hebben kort gras nodig om op te jagen.

Om de eerste beperking op te lossen zijn er deze zomer door Steenuilenwerkgroep Bommelerwaard een drietal steenuilennestkasten in het gebied geplaatst. Om de tweede beperking op te lossen wordt er ingezet op het laten begrazen van 3 tot 4 ha rond de geplaatste steenuilennestkasten, zodat dat er jaar rond kort gras aanwezig is. Hiervoor is contact gezocht eigenaren van de gronden rond de steenuilenkasten, om afspraken te maken voor een periode van 10-15 jaar. Op dit moment loopt er jaar rond vee op deze gronden. Dit zorgt ervoor dat het gras kort blijft. Inmiddels is al een begrazingsovereenkomst gesloten met de eigenaar van grond aan de noordzijde van de Waalbandijk. 15 jaar lang wordt het gras kort gehouden.

Het concept activiteiten- en mitigatieplan is aangepast naar aanleiding van overleg met de provincie en vormt de basis voor de ontheffingsaanvraag.

In het activiteitenplan van 1 december 2022 (bijlage 3) is opgenomen dat er in het plangebied ook vleermuisverblijven gerealiseerd gaan worden met vleermuiskasten buiten het plangebied. Verder vormen meidoornhagen vormen compensatie voor de kamsalamander en bunzing. Waar mogelijk blijft braamstruweel behouden. Ook zullen enkele werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de periode die voor de steenuil kwetsbaar is. Ook bij andere werkzaamheden wordt met de vleermuis, bunzing en kamsalamander rekening gehouden. Tot slot vindt er monitoring plaats.

Verder kunnen er in de toekomst in het gebied niet alleen verblijfplaatsen ontstaan maar zal er ook meer geschikt fourageergebied kunnen ontstaan voor de vleermuizen door de realisatie van laanbomen en tuinen. Het gebied wordt aantrekkelijker voor de gewone dwergvleermuis. Meer dan in de huidige vorm aanwezig is als kruidenarm grasland en kassen. Dit geldt ook voor wat betreft de waarde die het huidige grasland met kas heeft dat de afgelopen 10 jaar altijd intensief gebruikt is en daarom ook geen kruidenrijke vegetatie heeft kunnen ontwikkelen als fourageergebied, dus als waarde marginaal ten opzichte van het meer kruidenrijke grasland dat ontstaat met een andere begrazing aan de andere kant van de dijk. Het plangebied was toen er nog kassen grotendeels ongeschikt voor steenuilen en is door de sloop hiervan (tijdelijk) geschikt geworden.

Conclusie

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand. Indien alsnog (onvermoed) zwaardere beschermde soorten worden aangetroffen, dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen. Om invulling te geven aan het zorgvuldig handelen dient gewerkt te worden volgens de voorschriften van een gedragscode. Geadviseerd wordt om de 'Gedragscode flora en faunawetgeving, Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de vereniging Stadwerk' te hanteren. Deze gedragscode is van toepassing op de uitvoering van aanlegwerkzaamheden in groenvoorzieningen. Door te handelen volgens deze gedragscode wordt schade aan (lokale) populaties van beschermde planten en dieren voorkomen of tot een minimum beperkt.

Nu uit de onderzoeken verder geen belemmeringen zijn gebleken c.q. er tevens mitigerende maatregelen zijn en worden getroffen gelijktijdig met het doen van een ontheffingsaanvraag, staat ecologie de planontwikkeling niet in de weg. Een ontwerpbesluit Verlenen Ontheffing Wnb is 14 juli 2023 verleend en in bijlage 3 gevoegd.

5.8 Milieuzonering

Regelgeving

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Bij deze toets blijft een eigen bedrijfswoning buiten beschouwing. Een bedrijfswoning van derden wordt als reguliere burgerwoning beschouwd.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand 'rustige woonwijk'

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning. De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd gereduceerde richtafstanden, één stap kleiner, worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid. De aan te houden afstanden worden veelal gerekend vanaf de bedrijfsinrichting, de perceelsgrens, aangezien bedrijfsactiviteiten ook buiten kunnen plaatsvinden. De afstand wordt gemeten tot de achtergevel van de woning.

De nieuwe woningen komen allen achter de lintbebouwing (aan de geluidluwe kant) te liggen en met dit plan wordt het ook een aaneengesloten woongebied, met weinig andere functies erbij. Het plan is daarom te beschouwen als een rustige woonwijk.

Toets

In de nabijheid van de planlocatie liggen diverse bedrijven/bedrijfsbestemmingen. In onderstaande tabel worden deze benoemd met de milieucategorie, gewenste en feitelijke afstand.

<u>adres</u>	<u>bedrijf</u>	<u>milieu- categorie</u>	<u>aan te houden afstand</u>	<u>werkelijke afstand</u>	<u>opm</u>
Burgerstraat 5	dienstwoning bakkerij	3.2	100	100	zie toelichting
Burgerstraat 7-9	bakkerij	3.2	100	90	
Burgerstraat 11	teelt van snijbloemen	2	30	110	
Burgerstraat 21a	melk vee (gestaakt)	3.2	100	300	
Burgerstraat 2	stoffeerderij	1	10	110	
Hendrikstraat 21	agraris hulpbedrijf (gestaakt)	3.1	50	28	plan voor 14 woningen in voorbereiding
Hendrikstraat 25	groothandel in bestrijdingsmiddelen	2	30	31	zie toelichting
Hendrikstraat 25a-27	agraris hulpbedrijf	3.1	50	62	
Hendrikstraat 9	bouwbedrijf	2	30	60	
Nieuwstraat 13	agraris			220	strijdig gebruik
Nieuwstraat 2b	schilderswinkel	1	10	65	zie paragraaf geur
Nieuwstraat 1a	verkoop punt voor motorbrandstoffen	2	30	85	
Nieuwstraat 3	agraris zonder vee	2	30	100	
Nieuwstraat 5	agraris zonder vee	2	30	140	
Nieuwstraat 11	agraris zonder vee	2	30	140	
Ridderstraat 47	slagerij	1	10	75	
Ridderstraat 24	handel onderneming fietsen	1	10	65	
Peperstraat 6	onbekend	2	30	65	
Peperstraat 10	elektrotechnisch installatiebedrijf	2	30	100	
Onderlangsweg 2	transportbedrijf hovenier	3.1	50	105	

Bakkerij Burgerstraat 7-9

Ter aanvulling op deze tabel wordt ten aanzien van de bakkerij aan de Burgerstraat 7-9 gebruik gemaakt van de motivering die is gehecht aan de omgevingsvergunning met planafwijking uit 2021 die is verleend voor het realiseren van een woning aan de Hendrikstraat 31 Gameren. Er is voor die ruimtelijke onderbouwing een maatwerkonderzoek voor wat geur en geluid gedaan. Ook in een verleende vergunning voor Hendrikstraat 12 is de milieuzonering voor de bakkerij beschreven. Een bakkerij valt onder sbi-code 4724, detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel. Volgens bestemmingplan Gameren is een "bakkerij" (bk) toegestaan. Op het bedrijf is sbi-code 1071 van toepassing. Aangezien de productie > 7500 kg meel/week is dient er een richtafstand van 50 meter voor geur en geluid en 10 meter voor stof en gevaar te worden aangehouden. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf de grens van het perceel dat de bestemming 'Bedrijven, bakkerij' heeft. Bij een productie hoger dan > 7500 kg meel/week wordt niet aan de richtafstand voor geur en geluid voldaan en is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. In dit geval hoeft dat niet meteen te betekenen dat het realiseren van de woning niet mogelijk is maar dan moet er aanvullend onderzoek worden uitgevoerd volgens stap 2 van de bijlage 5.2. van de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering. De afstand van de projectlocatie tot dit bedrijf bedraagt meer dan 50 meter. Dat betekent dat aan de richtafstand kan worden voldaan.

Bovendien geldt er een maatwerkbesluit voor de bakkerij, waarin de geluidnormen zijn verruimd ten opzichte van de standaardnormering in het Activiteitenbesluit, en geluidreducerende omkasting van de compressor wordt aangebracht en middelvoorschriften zijn opgelegd met betrekking tot het aantal transportbewegingen in de nachtperiode. De bakkerij ligt dicht bij de nieuwbouwwoning Hendrikstraat 31 dan het plangebied Hendrikstraat Molendel.

Bedrijf Brinkman Hendrikstraat 25-27

Ook het nabijgelegen bedrijf aan de Hendrikstraat 25-25a-27 is nader bekeken. Dit is één bedrijf, een groothandel in landbouwmachines (sbi 4661) en groothandel in kunstmest sbi-code 46752. Met name is van belang dat kunstmest niet in de buitenlucht wordt opgeslagen. Ook wordt opgemerkt dat het bedrijf op meerdere locaties actief is. Uit een controle is gebleken dat op deze vestiging geen sprake is van een groothandel in machines, waarvoor een richtafstand van 100 meter zou gelden. Een groothandel is zelfs niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan.

Bij de bedrijfslocatie in Gameren worden enkel bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen opgeslagen en verhandeld, zoals uit een milieumelding en -controle blijkt. Volgens tabel 1 van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) valt een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen onder sbi-code 46752 in milieucategorie 2. Hiervoor gelden richtafstanden van 30 meter voor geur, stof, geluid en gevaar. De

aanduiding "R" bij het aspect "gevaar" geeft aan dat activiteiten onder de werking van het BEVI kunnen vallen. Maar uit het controlerapport blijkt dat het bedrijf maximaal 2.500 kg bestrijdingsmiddelen opslaat. Op grond van het Activiteitenbesluit en de toekomstige Omgevingswet geldt voor een opslag van deze omvang geen externe veiligheidsafstand. Ook voor de opslag van kunstmeststoffen in emballage zoals deze hier plaatsvindt geldt geen externe veiligheidsafstand. Een milieucategorie 2 als sbi-code 46752 aangeeft, past bij dit bedrijf. Ook dit bedrijf, dat op gelijke afstand ligt van Hendrikstraat 31 waar eerder vergunning is verleend, als van plangebied Hendrikstraat Molendel, vormde geen belemmering voor de bouw van de woning aan Hendrikstraat 31.

Ten aanzien van Hendrikstraat 21 kan worden aangevuld dat dit bedrijf inmiddels daadwerkelijk is beëindigd en dat het vooroverleg is opgestart voor het voorontwerpbestemmingsplan voor woningbouw. Het wordt daarom aannemelijk geacht dat een milieucirkel niet langer relevant is.

Voor het overige is in de tabel te zien dat bij de diverse bedrijven de werkelijke afstand groter is dan de toegestane afstand. Milieuzonering leidt niet tot een planbelemmering.

Conclusie

Er is een goed woon- en leefklimaat en de bedrijvigheid wordt niet verder belemmerd door de nieuwbouw, een goede ruimtelijke ordening is geborgd, zie ook navolgende paragraaf over geur in dit bestemmingsplan, vanwege de agrarische bedrijvigheid. Temeer nu bestaande woningen al richtinggevend zijn voor de (eventuele uitbreiding van) bestaande bedrijfsactiviteiten.

5.9 Geurhinder

Regelgeving

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De bedrijfswoning die tot de veehouderij zelf behoort, wordt niet aangemerkt als geurgevoelig object. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt. Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

Iedere gemeente heeft de mogelijkheid om eigen geurbeleid op te stellen. De gemeente Zaltbommel heeft in 2010 een geurverordening vastgesteld, in september 2021 gewijzigd. In deze geurverordening is de locatie Hendrikstraat Molendel niet opgenomen. De gemeenteraad heeft voor elke locatie besloten dat de geurbelasting een bepaalde maximale norm OUe/m³ mag hebben. Dit in afwijking van de wettelijke regels van het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij.

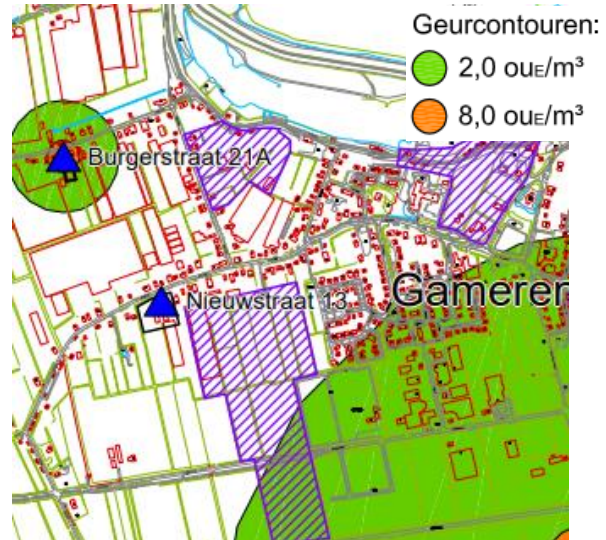
Voorgrondbelasting

Voorgrondbelasting (omgekeerde werking geurwetgeving) is de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die voor dat geurgevoelige object dominant is. Dus de geurbelasting van die veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, omdat het een grote veehouderij is of omdat veehouderij dichtbij het geurgevoelige object ligt. De planlocatie wordt rondom omgeven door reeds bestaande geurgevoelige objecten. Deze belemmeren, als dat al het geval is, de omliggende veehouderijen. Alleen aan de noordzijde is de bestaande bebouwing "dunner" waardoor er mogelijk een belemmering kan optreden. Echter vanwege de ligging van de

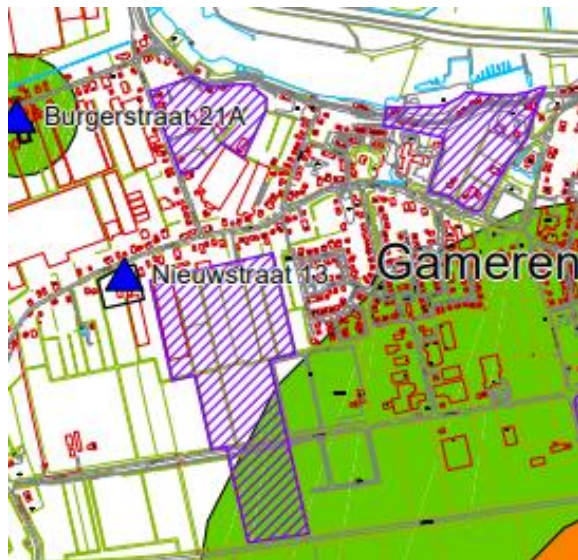
Waal en bijbehorende uiterwaarden is het niet aannemelijk dat er een belemmering ontstaat voor een veehouderij aan de noordzijde van de Waal.



Figuur 25: Vaste afstanden bouwblokken



Figuur 26: Voorgrondbelasting huidige situatie



Figuur 27: Voorgrondbelasting toekomstige situatie



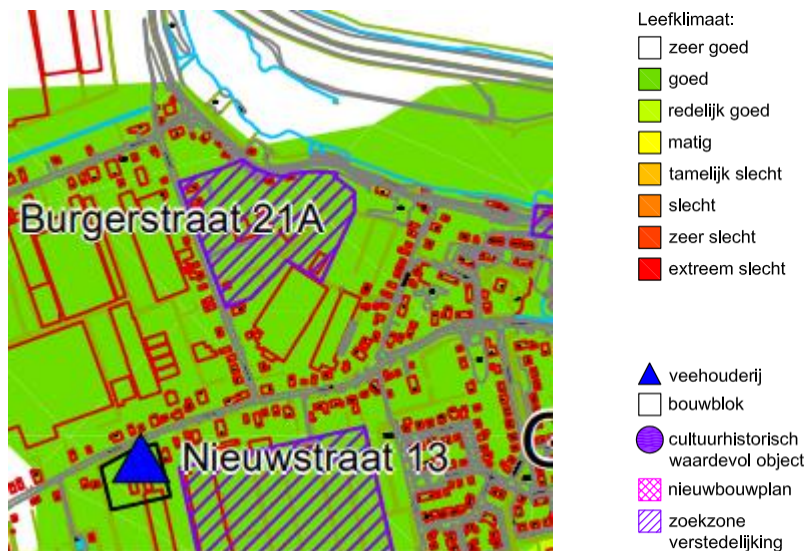
Figuur 28: Achtergrondbelasting toekomstige situatie

Achtergrondbelasting

Achtergrondbelasting is de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object. Dus de geurbelasting door de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij is circa. 230 meter. Op deze locatie worden 40 schapen gehouden. De andere nog actieve veehouderijen in de omgeving liggen op meer dan 1000 meter van de planlocatie.

Conclusie

En gebleken (figuren 25 tot en met 29) is dat er in de nabijheid geen agrarische bedrijven zijn gevestigd die invloed hebben op de te realiseren woningen. De milieukwaliteit ter plekke van de woningbouw is goed. Tevens worden de bestaande veehouderijen reeds in een eventuele uitbreiding beperkt door de bestaande bebouwde kom van Gameren.



Figuur 29: Achtergrondbelasting huidige situatie

Geconcludeerd wordt dat ter plekke van de nieuwbouwwoningen een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd zal worden.

5.10 Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Er zijn geen overige belemmeringen bekend. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

De benodigde tracébreedte voor de aan te leggen ondergrondse kabels en leidingen bedraagt circa 1 meter. Voor de toegankelijkheid van kabels en leidingen dient het nutstracé onder het trottoir gepland te worden (niet onder groen (strook)). In principe 0.30 meter uit de perceelsgrens. Ontwikkelaar spant zich in voor de aanleg van bijvoorbeeld glasvezel.

5.11 Spuitzone boomgaarden

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen.

In de ruimtelijke ordeningspraktijk bestaat een vuistregel om een afstand van 50 meter aan te houden. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State algemeen wordt toegepast en geaccepteerd wordt tussen percelen met open teelten en woningen.

Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Een woning is een spuitzone-gevoelig-object.

Aangezien er zich binnen 50 meter van het plangebied geen losse agrarische gronden bevinden, waar teelt plaatsvindt en/of mogelijk zou zijn, kan het aspect spuitzone buiten beschouwing blijven.

5.12 Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze

gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprongen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten.

Vooronderzoek

In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievenkansenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprongen CE aangegeven. Het plangebied is als 'verdacht' (figuur 30) aangemerkt. De locatie is in niet naoorlogs vergraven of verstoorde grond en er is sprake van grondroerende werkzaamheden. Vanuit de Arbo wetgeving is de werkgever verplicht om voorafgaand aan werkzaamheden de veiligheid van uw werknemers veilig te stellen via een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E). Daarom is het advies nader onderzoek naar explosieven uit te voeren in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse (PRA) op het gebied van Conventionele Explosieven.

Programma van eisen

In het programma van eisen uit november 2020 is beschreven dat het gebied is verdacht op geschutsmunitie. Maar omdat de grond al geroerd is gewenst vanwege de te slopen bebouwing, is een groot deel niet langer verdacht. Een risico-analyse is wel noodzakelijk.



Figuur 30: Explosievenkansenkaart

Onderzoek

Uit bijlage 20, de analyse van 24 november 2021, blijkt dat passieve non-realtime detectie nodig is, daar waar de grond naoorlogs niet is geroerd. Daar kunnen zich ontplofbare oorlogsresten bevinden.

Met behulp van een passieve uitvoeringsmethode kan de ondergrond gedetecteerd worden tot een maximale diepte van 4.50 m minus maaiveld per keer. Deze uitvoeringsmethode is gunstig omdat met deze methode snel grote stukken van het verdachte gebied kunnen worden gedetecteerd. Dit is minder tijdrovend dan handmatig het gehele gebied te belopen. Daarnaast worden verstoringen door een Senior Deskundige beoordeeld op basis van deze Risicoanalyse. Wanneer detectiegegevens niet stroken met aan te treffen OO volgens deze Risicoanalyse worden deze niet benaderd en worden kosten derhalve bespaard. Specifiek op de locatie waar kassen hebben gestaan is het raadzaam de bodem al tot 0.30 m minus maaiveld af te graven. Dit in verband met eventuele verstoringen die door de sloop van de kassen in de bodem terecht kunnen komen.

Aangezien er op een aantal punten dicht bij kabels en leidingen gedetecteerd kan worden, is het raadzamer om op die specifieke plekken de detectietechniek van actieve detectie toe te passen. Actieve detectie is zowel geschikt voor de opsporing van zowel ferro-metalen als non-ferro metalen. De detector wekt zelf een magnetisch veld op en de responsen of verstoringen van andere metalen objecten worden gemeten. Hiermee kan als het ware bijna tot aan de verstoringe obstakels gedetecteerd worden.

Het uitvoeren van passieve detectie is een vorm van magnetometrie waarbij lokale verstoringen in het aardmagnetisch vlak als gevolg van (ferro houdende) objecten in de bodem worden gedetecteerd. De magnetometer registreert het aardmagneetveld aan het maaiveld. De laterale variaties in het aardmagneetveld worden veroorzaakt door lokale veranderingen in de magnetische eigenschappen van de bodem of objecten daarin.

In alle gevallen dient het 'Protocol Toevalsvondst' te worden nageleefd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling, ten aanzien van het aspect explosieven.

5.13 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Klimaatontwikkelingen

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.

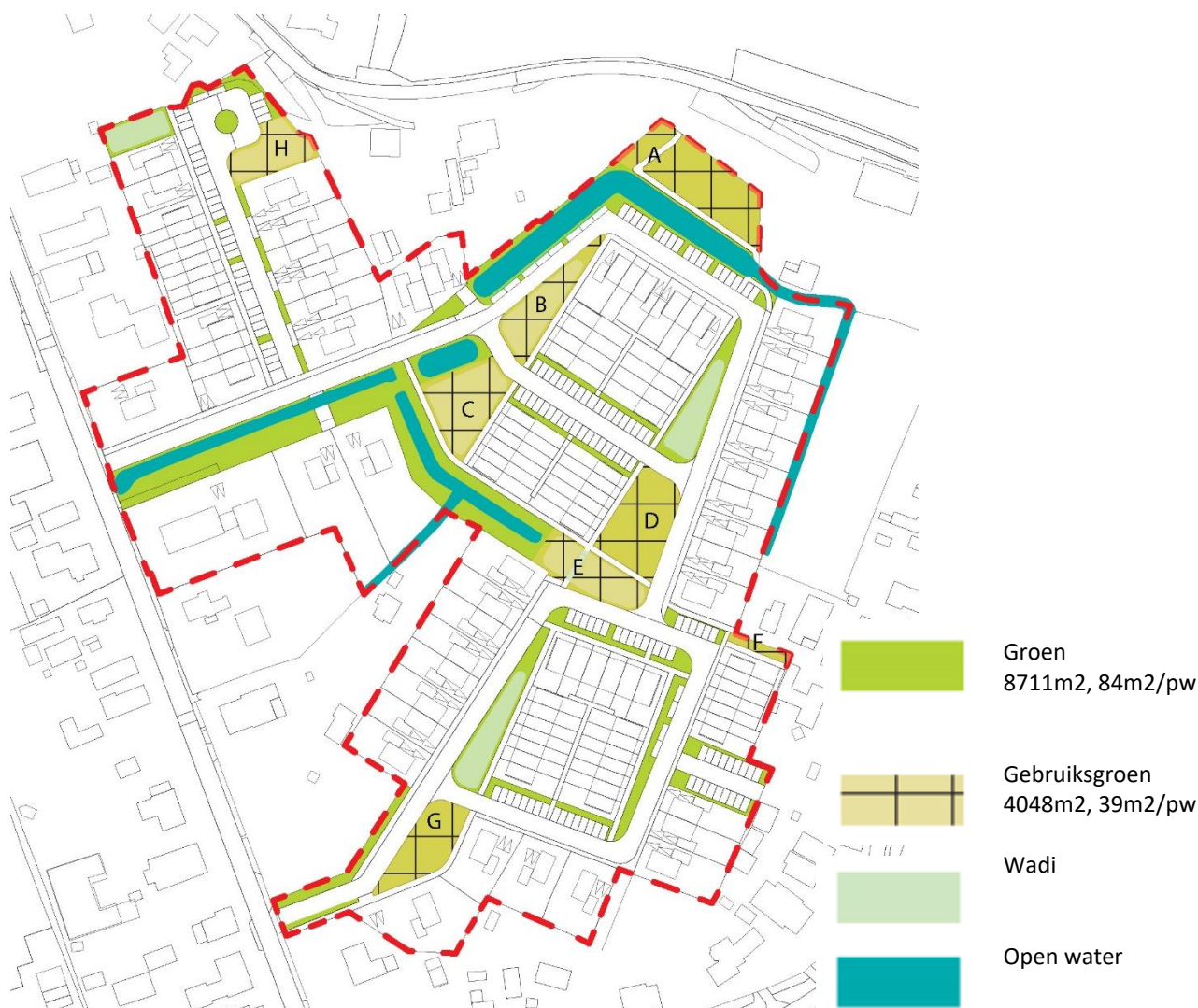
Gemeentelijk beleid

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 ontwerpprincipe 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

Uit paragraaf 4.2 en 5.3 blijkt dat aan deze beleidsuitgangspunten omtrent klimaat en duurzaamheid grotendeels wordt voldaan. Zie hiervoor ook de watertoets. Per woning wordt minimaal 75 m2 groen gerealiseerd, waarvan minimaal 30 m2 gebruiksgroen, zie figuur 31.



Figuur 31: Groenaanleg

De afspraken die voorheen vastgelegd zijn in de anterieure overeenkomst en Programma van Eisen en mogelijk op detailniveau afwijken, zijn leidend. Zoveel mogelijk wordt op particulier terrein afgekoppeld. 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 daar op in gestoken. 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 hittesterecord 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.

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, als er ruimte voor is. 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.

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. Vanuit het perspectief klimaat zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Aan de afspraken uit de overeenkomst en het Programma van Eisen zal voldaan worden.

5.14 Vormvrije MER-beoordeling.

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder bestemmingsplan, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is: - Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten; - Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

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

In het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde bouw van woningen ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Voor het overige vinden binnen het plangebied geen activiteiten plaats die opgenomen zijn in de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Daarnaast geldt dat voor alle andere gevallen onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. ook een m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden waarin op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Uit de beoordeling van de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkelingen blijkt dat, op basis van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Inzake een mogelijke MER-plicht, geldt voorts dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals reeds uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto artikel 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijken geen belemmeringen.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, geur, water en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er, voordat het ontwerpbestemmingsplan terinzage is gelegd, een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten. Het voorontwerpbestemmingsplan is als aanmeldnotitie beschouwd, op basis waarvan de vormvrij beoordeling heeft plaatsgevonden voordat het ontwerpbestemmingsplan terinzage is gelegd. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om te besluiten dat er geen Milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Gameren, Hendrikstraat Molendel' kan gekarakteriseerd worden als een ontwikkelingsplan. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een globaal kaartbeeld, in die zin dat met ruime bouwvlakken wordt gewerkt, en een uniforme opzet van de bepalingen. Het plan wordt digitaal vastgesteld volgens SVBP2012/IMRO2012. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0297.GMRBP20220027-VS01. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven. Voor zover relevant zijn parapluplannen verankerd zoals de Parapluherziening verkamering woningen van november 2020 en het vastgestelde plan met betrekking tot parkeren.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De bestemming 'Groen' omvat de openbaar toegankelijke groenvoorzieningen binnen het plangebied. Daartoe wordt een aanduiding opgenomen. Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor beplanting, de aanleg van paden, speelvoorzieningen, plaatsing van beeldende kunstwerken en waterberging. Ook wordt een aanduiding opgenomen voor de schouw- en beschermingszone van enkele watergangen.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4)

De gronden in deze bestemming zijn in de eerste plaats bestemd voor wegen en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is verder ruimte voor de aanleg van speel- en groenvoorzieningen en retentievoorzieningen (berging regenwater). In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bewegwijzering en speeltoestellen.

Water (artikel 5)

De gronden zijn bestemd voor watergangen en waterberging. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming toegestaan.

Wonen-1 (artikel 6)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden waar de woningen met de bijbehorende tuinen gebouwd (en aangelegd) kunnen worden. Binnen de bestemming Wonen-1 is ruimte voor maximaal 103 woningen. Alle woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd. De hoogtemaatvoering is op de verbeelding opgenomen, wat lager aan de randen en hoger op het binnenterrein.

Met een bouwaanduiding is op enkele plaatsen geborgd dat er geen aaneengesloten woningen kunnen worden gebouwd.

In de regels is de maximale bebouwingsdiepte opgenomen. De aangebouwde en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken van de woningen dienen op een minimale afstand van 1 meter achter het verlengde van de voorgevel(lijn) van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Over de bijbehorende bouwwerken is verder onder andere bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde, vrijstaande bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 100 m², mits de

bebouwing niet meer dan 50% van de ruimte van het perceel inneemt dat achter het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen is.

Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouwwijze. Bovendien zijn de gebruikelijke afwijkingen opgenomen voor ander gebruik.

Er zijn ook bijzondere regels opgenomen voor erfafscheidingen, zichtbaar in de openbare ruimte. Er geldt ook een aanduiding vanwege een onderhoudszone van de B-watgang.

Wonen-2 (artikel 7)

Voor de voormalige bedrijfswoning aan de Ridderstraat 30 wordt de bestemming Wonen-2 gebruikt, voorzien van een bouwvlak en toegesneden op de bestaande maatvoering. Dit geldt ook voor de onlangs vergunde nieuwbouwwoning aan de Hendrikstraat 12. Aanhakend bij het geldende bestemmingsplan, kunnen bijgebouwen binnen een bouwvlak en/of zone bijgebouwen worden gerealiseerd. Deze zone wordt ook opgenomen voor enkele 'losse' schuren die horen bij woningen uit het geldend bestemmingsplan.

Voor de achtertuinen aan de Peperstraat wordt ook deze woonbestemming toegekend, zonder de aanduiding 'bijgebouwen' en zonder een bouwvlak. Dan kan vergunningvrij nog wel gebouwd worden. Extra woningen zijn er uiteraard niet mogelijk. Er geldt ook een aanduiding vanwege een onderhoudszone van de B-watgang.

3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 9)

In dit artikel wordt een en ander vastgelegd over ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een afwijkingsbevoegdheid volgens de Wabo opgenomen betreffende het overschrijden van de in het plan opgenomen maatvoeringen met maximaal 10%.

Overige regels (artikel 11)

In dit artikel zijn de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van parkeren en laden en lossen.

4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot.

Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Dit geldt niet voor bouwwerken die zonder Omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken. Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om in te springen op onbillijkheid van overwegende aard.

Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 13)

In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid dat de komende periode van tien jaar gevoerd zal worden. Naast een evenwichtig en doelmatig opgezet bestemmingsplan is bij de realisering van de ruimtelijke doelstellingen een actieve opstelling van de gemeente gewenst om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en anderzijds zo mogelijk ook gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente naast het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel meerdere instrumenten, waaronder bekendheid geven aan en draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, en toezicht en handhaving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen kunnen ontstaan.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

De gemeente heeft de beginselplicht om het bestemmingsplan te handhaven. De mogelijke vervolgstappen zijn het toepassen van het overgangsrecht, het rechtstreeks legaliseren binnenplannen, het legaliseren na afwijking en het aanschrijven en toepassen van bestuursdwang. In bijzondere situaties kan een afwijking van het bestemmingsplan worden gedoogd. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen. In de Wro wordt voorgeschreven dat er jaarlijks gerapporteerd wordt over het gevoerde beleid. In dat kader zal ook verantwoording worden afgelegd over het handhavingsbeleid.

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

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte. In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

In het bestemmingsplan worden nieuwe woningen gerealiseerd, zodat van een bouwplan sprake is. Voor dit bestemmingsplan wordt gekozen voor een anterieure overeenkomst. Ambtelijke kosten, kosten voor het bestemmingsplan en eventuele planschade enzovoorts worden hierin opgenomen.

Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Voor de gemeente Zaltbommel verloopt het plan budgettair neutraal.

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Initiatiefnemer bekostigt het project uit eigen middelen (mede door de verkoop en verhuur van de kavels resp. woningen).

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Namens de initiatiefnemer is de omgeving in een omgevingsdialoog, bijlage 25, (inloopavond 11 oktober 2022) geïnformeerd omtrent de plannen. Dit in aanvulling op consultaties omtrent de verkavelingsstudie op 23 november 2021 en 23 februari 2022 en informatievoorzieningen via www.buurtpeil.nl

In de aanloop naar planvorming hebben er ook met meerdere betrokkenen en omwonenden 'keukentafelgesprekken' plaatsgevonden om wensen en aandachtspunten te bespreken. Zoveel mogelijk is daarmee rekening gehouden dan wel zijn zaken toegelicht.

Het plan is tevens ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd in voorontwerp gelijktijdig met het vooroverleg van 6 oktober 2022 tot en met 2 november 2022. Een informatieavond is in deze periode georganiseerd op 11 oktober 2022. De omgeving wordt in elk geval op meerdere manieren van de plannen op de hoogte gesteld. Er is sprake van een zorgvuldige afweging van belangen.

7 Inspraakreacties zijn ingediend, verwoord in bijlage 26 bij dit plan als zijnde het Eindverslag inspraak.

Het ontwerpbestemmingsplan is na het vooroverleg zes weken terinzage gelegd met ingang van 23 februari 2023 waarbij de mogelijkheid is geboden zienswijzen in te dienen, alvorens de gemeenteraad een besluit omtrent vaststelling zal nemen. Daarna staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het plan is digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. In het Gemeenteblad en het gemeentelijk weekblad is van de procedure kennisgegeven. Er zijn zienswijzen ingediend, die zijn besproken in de zienswijzennota, bijlage 27.

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera. Voor dit plan is, gelijktijdig met de inspraak/informatie-procedure, onder meer overleg -op digitale wijze- gepleegd met:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap;
- Regionale Brandweer.

De vooroverlegreacties zijn eveneens in bijlage 26 opgenomen met de beoordeling ervan.

De provincie geeft een positief advies op het plan. In het plan spelen de provinciale belangen Wonen en Klimaatadaptatie. De gemeente heeft deze belangen goed meegewogen in het plan. Het woonplan sluit aan bij de landschappelijke waarden van het buitengebied door haar groene invulling met diverse doorkijken naar het achterliggende gebied waaronder het Gelders Natuur Netwerk (GNN) bij de dijk. Nog verwezen kan worden naar de Nationale woon- en bouwagenda. Bij de toets aan de provinciale verordening ook graag aandacht besteden aan klimaatadaptatie. De provincie beschouwt het plangebied deels als herstructurering.

Het waterschap heeft aandacht gevraagd voor het opnemen van een goede berekening van verharding en compensatie in het plan. In de planbijlagen en waterparagraaf zijn deze opmerkingen, na veelvuldig overleg, inmiddels verwerkt.