

Bestemmingsplan Beersteeg-West, Zaltbommel

Gemeente Zaltbommel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Beersteeg-West, Zaltbommel

Gemeente Zaltbommel

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03409_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0297.ZBMBP20210001-VS01
Datum:	11 november 2021
Opdrachtgever:	Gemeente Zaltbommel
Projectteam BRO:	JvdA, RGr
Concept:	november 2020
Voorontwerp:	maart 2021
Ontwerp:	juni 2021
Vaststelling:	11 november 2021
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Realisatie van 15 kleine woningen, een hospice, parkeerplaatsen, een overloopparkerterrein, groen en water op de locatie Beersteeg ongenummerd te Zaltbommel.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	8
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling	10
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4. OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Verkeer en parkeren	25
4.1.1 Toetsingskader	25
4.1.2 Onderzoek	25
4.1.3 Conclusie	27
4.2 Geluid	27
4.2.1 Toetsingskader	27
4.2.2 Conclusie	28
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.3.1 Toetsingskader	29
4.3.2 Onderzoek	29
4.3.3 Conclusie	30
4.4 Bedrijven en milieuzonering	30
4.4.1 Toetsingskader	30
4.4.2 Onderzoek	30
4.4.3 Conclusie	31
4.5 Geur agrarisch	31
4.5.1 Toetsingskader	31
4.5.2 Onderzoek	32

4.5.3 Conclusie	32
4.6 Kabels en leidingen	32
4.6.1 Toetsingskader	32
4.6.2 Onderzoek	32
4.6.3 Conclusie	32
4.7 Externe veiligheid	33
4.7.1 Toetsingskader	33
4.7.2 Onderzoek	33
4.7.3 (Beperkte) verantwoording groepsrisico	34
4.7.4 Conclusie	34
4.8 Ecologie	35
4.8.1 Toetsingskader	35
4.8.2 Onderzoek	36
4.8.3 Conclusie	38
4.9 Bodem	38
4.9.1 Toetsingskader	38
4.9.2 Onderzoek	38
4.9.3 Conclusie	39
4.10 Water	39
4.10.1 Toetsingskader	39
4.10.2 Doorwerking plangebied	40
4.10.3 Conclusie	45
4.11 Archeologie	45
4.11.1 Toetsingskader	45
4.11.2 Onderzoek	45
4.11.3 Conclusie	46
4.12 Cultuurhistorie	46
4.12.1 Toetsingskader	46
4.12.2 Onderzoek	47
4.12.3 Conclusie	47
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 48
5.1 Inleiding	48
5.2 Plansystematiek	48
5.3 Bestemmingen	50
 6. UITVOERBAARHEID	 52
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6.1.1 Vooroverleg	52
6.1.2 Inspraak	53

6.1.3 Vaststellingsprocedure	53
6.1.4 Beroep	53

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 3: Advies wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Vervolgonderzoek kleine marterachtigen-, grote modderkruiper en kamsalamander
- Bijlage 6: Stikstofdepositieberekeningen
- Bijlage 7: Actualiserend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 8: Geuronderzoek
- Bijlage 9: Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 10: Verslag inspraak
- Bijlage 11: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Beersteeg-West, ten zuiden van de Gamerschedijk en ten westen van de nieuwbouwontwikkeling aan de Beersteeg te Zaltbommel, is al geruime tijd in beeld voor een kleinschalige ontwikkeling. Vanuit inwoners van de gemeente zijn er in het verleden diverse initiatieven aangedragen. In september 2017 besloot de gemeenteraad van Zaltbommel om een participatietraject te starten om de mogelijkheden voor een ontwikkeling op deze locatie te onderzoeken. In dit traject zijn omwonenden en betrokkenen naar hun wensen en ideeën voor het gebied gevraagd. Niet alle initiatieven bleken haalbaar te zijn, waarna de raad in december 2019 heeft besloten om voor de ontwikkeling van Beersteeg-West verder te gaan met de ontwikkeling van:

- Een hospice (een 'bijna-zoals-thuis-huis') met maximaal 6 gastenkamers op het perceel van het rioolgemaal.
- Maximaal vijftien kavels voor kleine huizen. De ambitie hierbij is: duurzame huizen, natuur-inclusief bouwen en indien mogelijk circulair bouwen.
- De huidige natuurwaarde behouden, beschermen en indien mogelijk versterken. Het is belangrijk om de waardevolle natuur in dit gebied niet verloren te laten gaan door de ontwikkeling.
- Een overloopparkerterrein ten zuiden van de Gamerschedijk. Dit is een opgave van de gemeente vanuit onder meer de perspectiefnota. Extra parkeerplaatsen zijn incidenteel nodig, te gebruiken bij evenementen en hoog water.

Naar aanleiding van het raadsbesluit heeft de gemeente Zaltbommel in samenwerking met een aantal andere betrokken partijen een gebiedsvisie voor de ontwikkeling opgesteld, de 'Ontwikkelingsvisie Beersteeg-West'. Hierbij is tevens een participatietraject doorlopen. De visie vormt een nadere uitwerking van de door de raad voorgestelde ontwikkelingen.

De gewenste ontwikkelingen in het plangebied zijn niet toegestaan volgens de bouw- en gebruiksregels van de geldende beheersverordening en bestemmingsplannen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan 'Beersteeg West, Zaltbommel' geeft het juridisch kader voor de ontwikkeling van het gebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied Beersteeg-West ligt ten zuiden van de Waal en de Gamerschedijk en ten westen van de nieuwbouwontwikkeling aan de Beersteeg te Zaltbommel. De locatie ligt aan de rand van de bebouwde kom van Zaltbommel, westelijk van het historisch centrum. Ruim 150 meter noordelijk van het plangebied stroomt de Waal. De Gamerschedijk, die hoger gelegen is dan de gronden in het plangebied, heeft een waterkerende functie. Een deel van de waterkering reikt over het plangebied. De ligging van het plangebied is op figuur 1.1 aangegeven.



Figuur 1.1: ligging plangebied in groter verband (bron: Bing Maps)

Het plangebied omvat een ponyweide in driehoekige vorm, met enige begroeiing en een zendmast en het perceel van het rioolgemaal (Beersteeg 27). Deze percelen liggen naast elkaar en zijn kadastraal bekend als gemeente Zaltbommel, sectie L, perceelnummers 1523 (rioolgemaal), 1689 (ged., ponyweide) en 1690 (zendmast). Het plangebied wordt begrensd door de Gamerschedijk aan de noordzijde, het rioolgemaal aan de noordoostzijde, de nieuwbouw Beersteeg-West aan de oostkant, een groenstrook aan de zuidkant en een volkstuinencomplex aan de westkant. Het plangebied heeft een omvang van circa 18.000 m². De begrenzing van het plangebied is op figuur 1.2 zichtbaar. Hierop is ook de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving zichtbaar.



Figuur 1.2: huidige situatie en indicatieve begrenzing plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden momenteel meerdere ruimtelijke plannen, namelijk:

- Beheersverordening 'Poederoijen en Zaltbommel' (vastgesteld op 22 september 2016), ter plaatse van de percelen 1689 en 1690, zie figuur 1.3.
- Bestemmingsplan 'Zaltbommel, Beersteeg' (vastgesteld op 5 november 2015), ter plaatse van het perceel 1529, zie figuur 1.4.

Daarnaast zijn het bestemmingsplan 'Parapluherziening verkamering woningen' en de beheersverordening 'Verkamering woningen' van toepassing. De beheersverordening is van toepassing voor het gebied waar de beheersverordening 'Poederoijen en Zaltbommel' geldt en de parapluherziening voor het plandeel waar het bestemmingsplan 'Zaltbommel, Beersteeg' van toepassing is.

Op basis van de beheersverordening 'Poederoijen en Zaltbommel' geldt de bestemming 'Groen – Landelijk groen' voor het gehele westelijke plandeel. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en 5' en 'Leiding – Brandstof' van toepassing. Het oprichten van woningen is op de gronden met de bestemming 'Groen – Landelijk groen' niet toegestaan. Daarnaast is het realiseren van parkeerplaatsen en ontsluitingen niet mogelijk binnen deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is voor dit plandeel dan ook noodzakelijk.

Op basis van bovengenoemd bestemmingsplan geldt in het oostelijk plandeel de bestemming 'Maatschappelijk - 1'. Binnen deze bestemming zijn onder meer medische voorzieningen toegestaan, waardoor het beoogde gebruik van de gronden voor een hospice is toegestaan. Op de locatie ontbreekt echter een bouwvlak. Het oprichten van de beoogde bebouwing voor het hospice is daarom niet toegestaan. Binnen dit plandeel geldt voorts de bestemming 'Leiding – Riool' ter plaatse van twee rioolleidingen aan weerszijden van de beoogde nieuwbouw. Aan de zuidelijke rand geldt de bestemming 'Water'.



Figuur 1.3: uitsnede beheersverordening 'Poederoijen en Zaltbommel'.



Figuur 1.4: uitsnede bestemmingsplan 'Zaltbommel, Beersteeg'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de Gamerschedijk, buitendijks. Het plangebied is vanaf de dijk echter slechts beperkt zichtbaar door een robuuste groenstrook bij de noordelijke plangrens. Doordat ook aan de westelijke plangrens en ten zuiden van het gebied respectievelijk een groenvoorziening en parkachtig groen liggen, ligt het westelijk deel van het plangebied, dat een ponyweide in driehoekige vorm met enige begroeiing en een zendmast omvat, als een kleine open kamer ingesloten tussen omliggend opgaand groen. Op het perceel is naast de zendmast een klein bouwwerk aanwezig. Het oostelijk plandeel betreft een perceel behorend bij het gemaal aan de Beersteeg 27. Dit perceel is momenteel in gebruik als grasland en is eveneens te kenmerken als een landschappelijke, kleine kamer. Het plangebied is noordelijk vanaf de Gamerschedijk toegankelijk via een toegangsweg nabij het gemaal. Hier loopt ook een wandelpad. Zuidelijk van het plangebied ligt een park met onder meer wandelpaden, maar deze zijn (nog) niet op het plangebied aangesloten.

Het plangebied wordt begrensd door de Gamerschedijk aan de noordzijde, het rioolgemaal aan de noordoostzijde, de nieuwbouw Beersteeg-West aan de oostkant, een groenstrook aan de zuidkant en een volkstuinencomplex aan de westkant. Verder westelijk bevindt zich het natuureservaat Kloosterwiel. Het plangebied heeft een omvang van circa 18.000 m². De begrenzing van het plangebied is op figuur 2.1 zichtbaar. Hierop is ook de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving zichtbaar.



Figuur 2.1: huidige situatie plangebied en directe omgeving

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

2.2.1 Ontwikkelingsvisie Beersteeg-West

Het plangebied is al geruime tijd in beeld voor een kleinschalige ontwikkeling. De locatie leent zich hier door de ligging vlakbij de historische kern goed voor. Vanuit inwoners van de gemeente zijn er in het verleden diverse initiatieven aangedragen. In september 2017 besloot de gemeenteraad van Zaltbommel om een participatietraject te starten om de mogelijkheden voor een ontwikkeling op deze locatie te onderzoeken. In december 2019 is besloten om voor de ontwikkeling van Beersteeg-West verder te gaan met de ontwikkeling van de volgende functies:

- Een hospice (een 'bijna-zoals-thuis-huis') met maximaal 6 gastenkamers op het perceel van het rioolgemaal.
- Maximaal vijftien kavels voor kleine huizen. De ambitie hierbij is: duurzame huizen, natuur-inclusief bouwen en indien mogelijk circulair bouwen.
- De huidige natuurwaarde behouden, beschermen en indien mogelijk versterken.
- Een overloopparkerterrein ten zuiden van de Gamerschedijk.

Naar aanleiding van het raadsbesluit heeft de gemeente Zaltbommel in samenwerking met een aantal andere betrokken partijen een gebiedsvisie voor de ontwikkeling opgesteld, de 'Ontwikkelingsvisie Beersteeg-West'. Hierbij is tevens een participatietraject doorlopen. De visie vormt een nadere uitwerking van de door de raad voorgestelde ontwikkelingen. In figuur 2.2 is een beeld van de toekomstige ontwikkeling uit de Ontwikkelingsvisie weergegeven. De ontwikkelingsvisie is het uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan. De functies, keuzes en randvoorwaarden worden hierna nader toegelicht en beschreven.



Figuur 2.2: schetsmatige invulling toekomstige situatie (Ontwikkelingsvisie Beersteeg-West)

2.2.2 Kleine huizen

In het zuidwestelijk deel van het plangebied worden in totaal 15 kleine huizen gerealiseerd. De huizen krijgen hier een plek in de groene natuur, die al aanwezig is in en rondom het plangebied. De huizen krijgen een natuurlijke uitstraling en worden gemaakt van natuurlijke materialen, wat past binnen deze natuurlijke omgeving. Ook de hoogwaardige uitstraling draagt daaraan bij. Hiervoor worden kwaliteits-eisen gesteld. De voorkeur heeft het om de huizen circulair te ontwikkelen en ze worden energieneutraal en natuurinclusief gerealiseerd. Groene daken hebben de voorkeur, maar zijn niet verplicht. De duurzaamheidsambitie is om méér te doen dan wettelijk is voorgeschreven. Wel moeten de woningen financieel bereikbaar blijven voor starters. In de Ontwikkelingsvisie zijn tevens referentiebeelden opgenomen voor de architectuur. De visie is opgenomen in de bijlagen.

Een randvoorwaarde voor de ontwikkeling is dat het groene en natuurlijke karakter met de bijbehorende waarden behouden blijft. Naast de landschappelijke inpassing en uitgangspunten, zoals nader onder 2.2.5 toegelicht, wordt dit bereikt door de omvang van de huizen te beperken. Er worden uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan, met een maximum van 15 woningen. Voor de woningen gelden de volgende maatvoeringen:

- maximum bouwhoogte 6 meter;
- maximum oppervlakte 40 m²;
- maximum inhoud 150 m³.

Bij de woningen mogen, vanwege het belang om verstening van het gebied te voorkomen en voldoende lucht tussen de bebouwing te behouden, geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, ook niet vergunningsvrij. De omliggende gronden worden dan ook niet beschouwd als 'erf' zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Er worden twee gemeenschappelijke bijgebouwen voorzien, waar alle bewoners een eigen berging krijgen. Figuur 2.3 geeft een indicatieve verkaveling en positionering van de woningen weer. De exacte positionering is in het bestemmingsplan echter niet voorgeschreven. De woningen worden buiten de beschermingszone van de waterkering (dijk) gerealiseerd. De bedoeling is dat de woningen speels worden gepositioneerd, met verschillen in de afstand tussen de voorgevels en het pad.



Figuur 2.3: mogelijke verkaveling en situering 15 kleine huizen en 2 bijgebouwen

Voor de ontwikkeling van de kleine huizen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, het Beeldkwaliteitsplan Beersteeg – West, Zaltbommel. Dit is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Het beeldkwaliteitsplan zal als partiële welstandsnota van de gemeente Zaltbommel worden vastgesteld door de raad. Daarmee wordt het een officieel toetsingskader voor Welstand in het kader van de omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen. Daarnaast is het Beeldkwaliteitsplan een inspiratiekader. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om de bebouwing en het omliggende gebied de uitstraling te geven die hoort bij de groene en natuurlijke omgeving. Referentiebeelden voor de kleine huizen zijn opgenomen in figuur 2.4 en in de bijlage. Verder is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit is als bijlage bij de planregels gevoegd. Uitvoering en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is met een voorwaardelijke verplichting geborgd. Door de combinatie van landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt verzekerd dat het gebied een groene en natuurlijke uitstraling behoudt.



Figuur 2.4: referentiebeelden kleine huizen (bron: Beeldkwaliteitsplan Beersteeg – West, Zaltbommel)

Het woongebied wordt autovrij. De toegangsweg naar de huizen wordt fysiek afgesloten. De huizen zijn bereikbaar via paden. De paden in het gebied zijn het hele jaar beschikbaar en toegankelijk zodat men in bijzondere situaties met een voertuig tot de deur kan komen.

De huizen worden voor een gedeelte koopwoningen en voor een gedeelte huurwoningen, waarbij er meer koop- dan huurwoningen komen. De koopwoningen zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. De huurwoningen worden in de vrije sector verhuurd, beoogde voor de doelgroep lage middenhuur, waaraan een grote behoefte bestaat. Door de beperkte omvang van de huizen blijven deze betaalbaar.

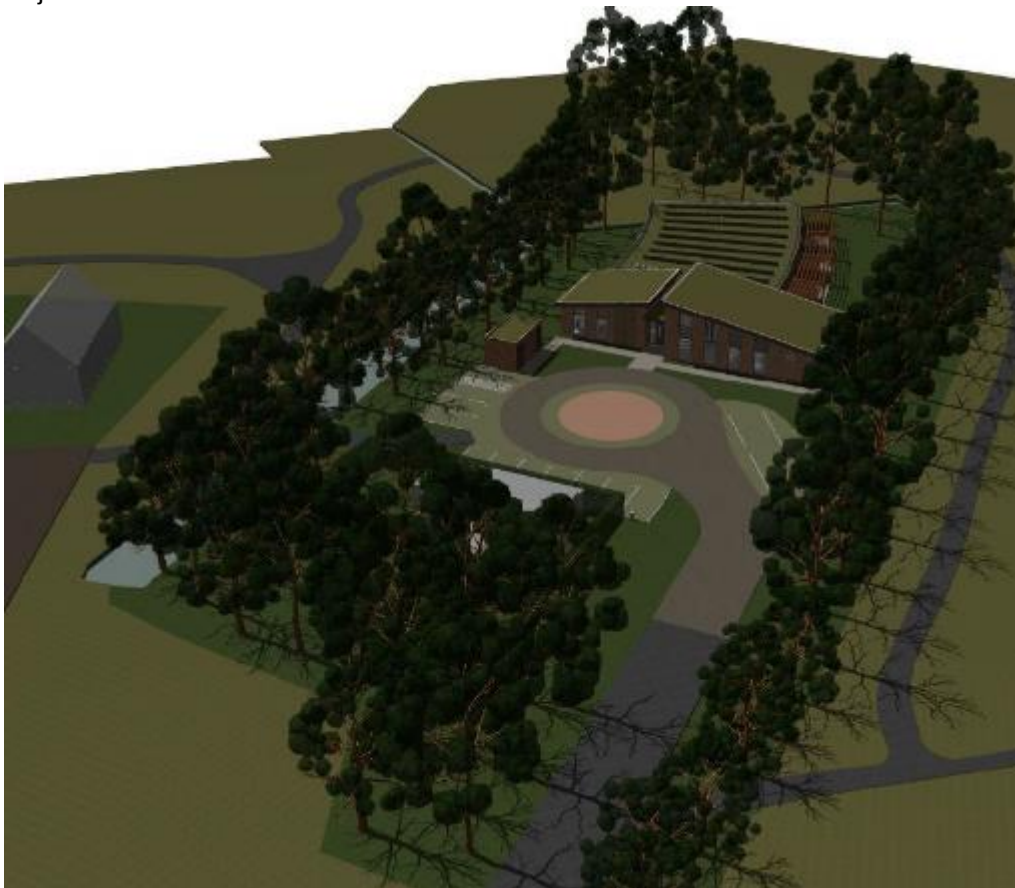
Nabij het woongebied is een zendmast aanwezig. Deze blijft staan.

2.2.3 Hospice

Een tweede plancomponent is de realisatie van een hospice op het perceel bij het gemaal. Dit is een ontwikkeling waarbij de natuur op de eerste plek staat. De realisatie van een hospice op deze plek zorgt voor een goede overgang van de wijk Beersteeg naar de kleine huizen. De bomenrijen aan de perceelsranden zorgen voor een groene uitstraling en blijven behouden. Deze zorgen er ook voor dat het perceel afgeschermd ligt, waardoor de vereiste rust en privacy gewaarborgd zijn. De locatie is hierdoor zeer geschikt voor de ontwikkeling van een hospice. Een dergelijke voorziening is in de omgeving nog niet aanwezig.

Het hospice krijgt maximaal 6 gastenkamers. Voor het hospice is een bouwvlak van 800 m² beschikbaar. Het gebouw worden in principe uitgevoerd in één bouwlaag, deels voorzien van een beperkte kap. Figuur 2.5 geeft een illustratie van het huidige schetsplan voor het hospice. Het bouwvlak is zodanig gepositioneerd dat dit buiten de vrijwarings- en onderhoudsstroken van de aan de randen van het perceel gelegen leidingen ligt. Daarnaast ligt het bouwvlak op 25 meter afstand van het perceel van het gemaal. Deze afstand moet in acht worden genomen vanuit het oogpunt van milieuzonering in verband met geur.

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, voor het gebouw. Hospice en parkeren moeten groen worden ingepast, waarbij tevens gedacht wordt aan het onverhard of halfverhard uitvoeren van (een deel van) de parkeerplaatsen. Verder is het streven om de nieuwbouw duurzamer te maken dan wettelijk vereist is.



Figuur 2.5: impressie bouwplan hospice en inrichting omliggend perceel

2.2.4 Parkeren

Het parkeren voor de woningen vindt niet plaats op eigen terrein, omdat de wens is om een autovrij woongebied te ontwikkelen, mede vanwege de aard van de locatie en de gewenste natuurlijke/rustige woonomgeving. Er worden twee parkeerterreinen aan weerszijden van het woongebiedje voorzien.

Eén parkeerterrein met een capaciteit van 30 parkeerplaatsen wordt gebruikt voor het bewoners- en bezoekersparkeren. Deze parkeerplaatsen voor de woningen worden deels verhard en deels half verhard uitgevoerd. Het parkeerterrein wordt via de Gamerschedijk ontsloten.

Naast het parkeren voor de woningen, is ook de wens om overloopparkerplaatsen in het gebied te voorzien. Deze wens bestaat al enige tijd. In oktober 2018 heeft het college van Zaltbommel besloten dat het realiseren van deze overloopparkerplaatsen in de Kindertuin niet wenselijk is. Vervolgens is de onderhavige planlocatie als oplossing naar voren gekomen bij de actualisatie van het gemeentelijk parkeerbeleid (raadsbesluit november 2019) en het vaststellen van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Beersteeg-West (raadsbesluit van december 2019). De opgave volgt tevens uit de perspectiefnota. Extra parkeerplaatsen in het gebied zijn incidenteel nodig, namelijk bij evenementen en hoog water. Een aanzienlijk deel van deze opgave wordt op het tweede te realiseren terrein, met een capaciteit van circa 45 parkeerplaatsen, opgelost. Deze overloopparkerplaatsen worden half verhard uitgevoerd, met een zo groen mogelijke uitstraling. Hiermee wordt voorkomen dat het groen teveel aangetast wordt. Het overloopparkerterrein is alleen beschikbaar bij hoog water en bij evenementen. Er komt een toegangsbeperking tot het terrein, bijvoorbeeld met een slagboom. Dit parkeerterrein (en het hospice) zal worden ontsloten via de Beersteeg.

2.2.5 Landschap, natuur en recreatie

Beersteeg-West is een bijzondere locatie als overgangsgebied tussen het Kloosterwiel, volkstuinten en de woningen aan de Beersteeg. Een deel van het plangebied ligt in de beschermingszone van de dijk. Ook liggen er verbindende openbare paden en diverse kwelsloten met een bergende en afvoerende functie. Bomenrijen in het gebied vormen een sterke landschappelijke structuur. De locatie Beersteeg vormt deels de entree van Zaltbommel. Het vormt een groene buffer voor de nieuwe buitenstad aan de overzijde van Gamerschedijk en de Spellewaard. Daarom is het een waardevol gebied dat vraagt om een bijzondere uitstraling.

Centraal in het plan staat dan ook de wens om deze groene buffer versterken en de functie als ecologische corridor van de uiterwaarden naar het park en de bolwerken te behouden. Specifieke natuurwaarden van het gebied, zoals de grote bomen, de waterrijke omgeving en een deel van het ruige gebied van bramenstruiken en gras, blijven behouden. De huidige natuur geeft al een inpassing van de beide componenten van het plan. De robuuste groenstructuren blijven hier behouden. Aan de noordzijde blijft er sprake van een open gebied (kamer). De C-watergangen blijven eveneens behouden, waarbij mogelijk de zuidelijke watergang zal worden verbreed vanwege de benodigde compensatie van verhard oppervlak. Deze oplossing is echter nog niet zeker.

Voor de inrichting van de buitenruimte zijn beeldkwaliteitseisen gesteld in het als bijlage bij deze toelichting opgenomen Beeldkwaliteitsplan Beersteeg – West, Zaltbommel. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt in samenhang met het landschappelijk inpassing het behoud van het bijzondere en waardevolle karakter van het gebied. Enkele concrete elementen uit het beeldkwaliteitsplan zijn:

- aanleg kruidenrijk grasland met extensief maaibeheer aan noordzijde plangebied;

- Buitenruimte rondom kleine huizen: gras met bomen en heestergroepen;
- Aanleg natuurlijke vijver in het kader van watercompensatie, met kruidachtige vegetatie aan de oevers;
- Aanplant diverse nieuwe bomen in mix van haagbeuk, zoete kers, winterlinde, zomereik;
- Halfverharding gebruiken voor parkeerplaatsen hospice en kleine huizen.

Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de bijlage.

Ook de (extensieve) recreatieve component is belangrijk. Doorgaande verbindingen bestaande uit de wandelroutes in het gebied worden behouden. Deze zijn onder meer aan de noordelijke perceelsrand aanwezig en in het park direct zuidelijk van het plangebied. Het woongebied wordt met paden in verbinding met deze beide routes gesteld. Hierdoor vormt het plangebied ook een verbinding tussen deze routes en wordt het recreatieve netwerk dus versterkt.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie

Het voorliggende plan heeft gezien de beperkte schaalgrootte en de aard van de ontwikkeling geen nationale belangen en is te kleinschalig om de benoemde nationale belangen te realiseren. Op enkele doelstellingen, waaronder het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de behoefte en het streven naar een duurzame en circulaire economie, speelt het initiatief in.

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de voormalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels opgevolgd door de NOVI) die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Gelet op het ontbreken van nationale belangen die met het plan gemoeid zijn, kan een nadere toetsing aan het Barro achterwege blijven.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om te verantwoorden of voldaan wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking, dient ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan het volgende worden voldaan:

“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 bouwmogelijkheden van enige omvang (meer dan 11 woningen). In het Bro is geen ondergrens vastgelegd voor de minimale omvang van een plan. 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 “Zaltbommel, Beersteeg West” wordt daarom gezien als stedelijke ontwikkeling.

Vanuit duurzaam ruimtegebruik is het zeer wenselijk om gebruik te maken van inbreidingslocaties en/of herstructureringslocaties. Het plangebied is als inbreidingslocatie te beschouwen. Het betreft een braakliggend terrein dat onderdeel is van het stedelijk weefsel van Zaltbommel.

Kleine woningen

Behoefte

De woningbehoefte voor het type en aantal woningen dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is te bepalen aan de hand van het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard van december 2018 en de Regionale Woonagenda. Hieruit blijkt dat er in kwantitatieve zin voor de komende jaren voldoende woningbehoefte is die nog niet wordt ingevuld door woningbouwplannen elders in de gemeente om 15 woningen op deze locatie te realiseren. Er is een gemeentelijke woningbouwopgave tussen de 900 en 1450 woningen geraamd (Regionale Woonagenda) voor de komende 10 jaar, terwijl er 883 woningen zijn gepland.

Het soort woningen dat gerealiseerd gaat worden, goedkope koop- en huurwoningen, wordt niet op korte tot middellange termijn in dusdanige aantallen gerealiseerd, dat voorzien kan worden in de vraag naar dit soort woningen. Dit geldt voor stad Zaltbommel alsmede de gemeente Zaltbommel (tekort van ca. 59 woningen).

Afweging locatie

De afweging om de bovenstaande behoefte aan de kleine huizen in het plangebied op te vangen, is zorgvuldig gemaakt. Voorafgaand aan de start van de ontwikkeling van de onderhavige planlocatie is ook een aantal andere locaties beschouwd, allen in eigendom van de gemeente Zaltbommel. Geconcludeerd is dat een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom de voorkeur geniet boven een uitbreidingslocatie. Vanwege de doelgroep starters is het daarnaast gewenst om deze kleine huizen in de kern Zaltbommel te realiseren, o.a. vanwege de voorzieningen en de bereikbaarheid. De locaties in Brakel (Liesveldsesteeg), Delwijnen en Gameren (naast de AVRI en daardoor tevens milieutechnisch niet geschikt) vielen daarom af. De locaties Waluwe II, American Roadhouse en Waluwe III zijn drie grote woningbouwontwikkelingen in Zaltbommel en verkeren in diverse planstadia. Deze plannen waren echter alle drie al ingevuld met andere woningbouw, die ook nodig is in de gemeente Zaltbommel. Er was zodoende geen ruimte meer voor een plan voor kleine huizen binnen deze gebieden. De overgebleven binnenstedelijke locatie aan de Steenweg viel af vanwege de ligging in het schootsveld van de vesting.

Vanuit duurzaam ruimtegebruik is het zeer wenselijk om gebruik te maken van inbreidingslocaties en/of herstructureringslocaties. Het plangebied Beersteeg-West is als inbreidingslocatie te beschouwen en onderdeel van het stedelijk weefsel van Zaltbommel. De keuze voor deze locatie is dan ook in lijn met de uitgangspunten en doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij speelt tevens de afweging dat met de gekozen invulling ook de groene waarden en natuurwaarden van het gebied kunnen worden behouden.

Conclusie

Ten aanzien van de 15 kleine woningen kan derhalve worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hospice

Behoefte

Het hospice voorziet in maximaal 800 m² bebouwd oppervlak voor maximaal 6 gastenkamers. In de omgeving is geen ander hospice aanwezig. Een hospice in de Bommelerwaard is echter wel zeer wenselijk en kan op een breed draagvlak rekenen. Reeds in 2012 is door Transmissie een haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een hospice in de Bommelerwaard uitgevoerd, waaruit bleek dat er ruimte is voor enkele extra hospiceplaatsen in deze regio en waarin dit draagvlak ook sterk naar voren kwam. Uit dit onderzoek bleek onder meer dat de afstand tot hospices in aangrenzende regio's, mede door de relatief geïsoleerde ligging van de Bommelerwaard, zowel fysiek als door cultuurverschillen als groot wordt ervaren. Een algemene maatschappelijke ontwikkeling is bovendien dat er steeds meer behoefte is aan plekken, waar veelal langdurig zieke mensen in alle rust hun laatste levensfase kunnen doorbrengen. Uit de Woonagenda 2020-2030 voor Rivierenland blijkt bovendien dat de verwachting is dat het aantal ouderen in de Bommelerwaard met 60% zal stijgen en er voor deze doelgroep zal moeten worden gebouwd. Hiermee is de verwachting dat de behoefte aan hospiceplaatsen alleen maar is toegenomen sinds het haalbaarheidsonderzoek en in de toekomst naar verwachting verder zal toenemen. De maatschappelijke behoefte aan deze functie in de regio is daarom groot. Het bestuur van de Stichting van het beoogde hospice heeft tevens intensief overleg gevoerd met functionerende hospices en organisaties die actief zijn op het vlak van palliatieve zorg. Deze overleggen bevestigen de constatering dat een hospice in Zaltbommel een welkome aanvulling is op het huidige zorgpakket. Dat is ook het standpunt van het Netwerk Palliatieve Zorg 's-Hertogenbosch - Bommelerwaard, waarvan het hospice in Zaltbommel intussen deel uitmaakt.

Afweging locatie

Het bestuur van de Stichting van het hospice is daarom al geruime tijd op zoek naar een locatie in de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel. Voor een dergelijke functie is slechts een beperkt aantal plekken geschikt. Een geschikt locatie moet aan een aantal voorwaarden voldoen: er moet sprake zijn van een rustige omgeving, nabij woningen, maar tegelijkertijd enigszins beschut. De planlocatie voldoet hier uitstekend aan, vanwege de ligging aangrenzend aan een woongebied en omgeven door bestaande robuuste groenvoorzieningen. De planlocatie heeft al een maatschappelijke bestemming, waardoor het initiatief in functioneel opzicht past binnen de vigerende bestemmingsplankaders. De locatie ligt aan de rand van het bestaand stedelijk gebied. Met de gekozen invulling wordt de locatie optimaal benut met een in de omgeving passende functie. Hiermee is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Aan de keuze voor deze locatie heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden, waarbij voorafgaand aan de start van de ontwikkeling van deze locatie ook een aantal andere locaties beschouwd is.

Dit betrof concreet de volgende locaties:

- Locatie Spiegelhof naast het zorgcentrum 't Slot in Gameren. Het hospice zou hier ondersteund worden door zorgverlening vanuit 't Slot. De Spiegelhof is een groot monumentaal pand. Het pand moest aangekocht en verbouwd worden. Deze locatie bleek financieel niet haalbaar.
- Locatie Krangstraat in Bruchem. Hier was enkel de mogelijkheid om te huren. Dit was te onzeker en financieel een te groot risico.
- Strook grond bij Waluwe naast de nieuwbouw van Brabant Wonen. Dit is niet doorgegaan, hier zijn woningen gekomen. Uiteindelijk is een ander stuk grond aangeboden, maar deze locatie bood geen beschutte omgeving en werd daarom niet geschikt geacht.
- Naast de Wielewaal in het appartementencomplex, wat op de plaats van het Binnenhuis zou komen. Dit was op de bovenste etage, maar ook hier kon alleen gehuurd worden. Daardoor is deze locatie ook afgefallen.
- Het pand van de van Voorden Stichting is in beeld geweest, maar hier bleek de vestiging met name financieel niet haalbaar.
- Enkele andere locaties en panden zijn als optie in beeld geweest, maar deze lagen allemaal te ver van de stad en waren niet voldoende bereikbaar.
- De locatie Steenweg (eigendom van de gemeente Zaltbommel) viel af vanwege de ligging in het schootsveld van de vesting.

Samenvattend is gebleken dat de locatie op Beersteeg-West verreweg de meest geschikte locatie is.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat de realisatie van een hospice op deze locatie past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Parkeren

Behoefte

Het plan voorziet tevens in een overloopparkerterrein met een capaciteit van circa 45 parkeerplaatsen. In het verleden is gebleken dat bij grotere evenementen en bij hoog water er behoefte is aan extra parkeerruimte nabij de binnenstad. In de Kindertuin kunnen ongeveer 60 tot 100 auto's staan. Momenteel wordt de Kindertuin gerenoveerd. Deze locatie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Daarom is in het nieuwe hoogwaterparkeerbeleid ook aangegeven dat het in de lijn der verwachting ligt om de overloopparkmogelijkheid in de Kindertuin te vervangen door de Beersteeg-West: mocht in de toekomst mogelijk de uitbreiding aan de Beersteeg-West gerealiseerd worden. Dit is conform het eerder vastgestelde uitgangspunt in het parkeerbeleid wat betreft het opvangen van incidentele piekmomenten buiten de binnenstad.

In het verleden is de locatie Kindertuin gemiddeld 3 keer per jaar in gebruik geweest voor parkeren bij evenementen. Er is dus een duidelijke behoefte aan een overloopparkerterrein. Oorspronkelijk is als uitgangspunt opgenomen dat de gewenste alternatieve locatie ongeveer 80 parkeerplaatsen zou moeten bevatten, zoals ook opgenomen in de ontwikkelingsvisie.

In het hoogwaterparkeerbeleid is een onderbouwing van de verwachte behoefte aan overloopparkeren in relatie tot het nieuwe parkeerbeleid gegeven. Dit is mede gebaseerd op een parkeertelling uit 2018. Vanaf een waterstand van 490 cm houdt de gemeente rekening met opkomende extra parkeerbehoefte voor de drukkere momenten in de week. Gemiddeld om de twee jaar is er een hoogwaterstand van 540 cm. Ook in dit opzicht is er dus een terugkerende incidentele behoefte.

Afweging locatie

De onderhavige locatie is al geruime tijd in beeld voor uitbreiding van de parkeercapaciteit, wat ook uit bovengenoemde beleidslijn blijkt. Deze locatie is hiervoor zeer geschikt geacht. Een locatie in of direct nabij de binnenstad is nodig. De groene ruimte aan de rand van de binnenstad is echter beperkt en niet elke niet-bebouwde ruimte is geschikt voor parkeren. De cultuurhistorische waarde van de stadswallen en de groene ruimte daaromheen, het schootsveld, is zodanig hoog dat parkeren daar geen optie is. Op de locatie Beersteeg-West worden de parkeerplaatsen zorgvuldig ingepast in de omgeving en gecombineerd met de andere ontwikkelingen. Dit getuigt van een zorgvuldig en multimodaal ruimtegebruik. Voor de bereikbaarheid en inpassing is het bovendien niet wenselijk om extra parkeerplaatsen te gefragmenteerd te realiseren.

Conclusie

Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt, voor wat betreft de overloopparkerenvoorziening, voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Conclusie

Met dit plan wordt op kleinschalige wijze gestreefd om een bijdrage te leveren aan enkele van de benoemde provinciale ambities. De woningen en het hospice worden juist op deze plek ontwikkeld vanwege de onderscheidende groene leefomgeving die hier kan worden geboden. Aan de andere kant is daarbij een harde randvoorwaarde dat de ontwikkelingen passend moeten zijn in deze groene en ecologisch waardevolle omgeving. De woningen worden daarom natuurinclusief en circulair gebouwd. Zowel voor de woningen als het hospice reiken de duurzaamheidsambities, indien mogelijk, verder dan wettelijk is voorgeschreven. Wel dienen de woningen beschikbaar te blijven voor starters, waardoor deze niet te duur mogen worden. Door de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken (onder meer door bij voorkeur groene daken te realiseren, maar ook door een autovrije woonomgeving en grotendeels onverhard uit te voeren parkeerplaatsen) is het plan tevens klimaatadaptief.

Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en draagt op kleine schaal bij aan het bereiken van een aantal concrete ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente versie van de Omgevingsverordening dateert van 19 december 2018.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Conclusie

Het plangebied behoort conform de verordening tot het landelijk gebied. Met uitzondering van de aanduidingen 'plussenbeleid' en de verboden ten aanzien van glastuinbouw, zijn er in het plangebied geen specifieke aanduidingen van toepassing. De benoemde aanduidingen zijn met voorliggend plan niet van belang.

Thema 'wonen'

Aangezien met het plan in totaal 15 nieuwe woningen en 6 zorgwoningen in het hospice mogelijk worden gemaakt, is het thema 'wonen' met name relevant. Nieuwe woningen mogen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In paragraaf 3.1.3 onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking', alsmede in paragrafen 3.3 en 3.4 is het plan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale en gemeentelijke beleidskaders. Er is onder meer ingegaan op de wijze waarop het woon- en zorgprogramma passen binnen de regionale afspraken. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de regels met betrekking tot het thema wonen.

Groene ontwikkelingszone en Gelders Natuurnetwerk

Aan de overzijde van de Gamerschedijk ligt een Groene Ontwikkelingszone (GO) en ca. 200 meter westelijk van het plangebied het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Deze gebieden blijven door het plan onaangetast. Gezien de aard en omvang van het plan zijn er geen negatieve effecten op deze gebieden die optreden. Zie ook par. 4.8 hierover.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Bommelerwaard 2016 - 2020

In de Woonvisie Bommelerwaard 2016 - 2020 zetten de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel voor de komende jaren hun koers uit op het gebied van wonen. De gemeenteraad van Zaltbommel heeft de woonvisie op 14 juli 2016 vastgesteld.

De komende jaren willen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk.

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

Conclusie

Het plan voorziet in het toevoegen van 15 kleine woningen. Door kleine woningen toe te voegen voldoet dit plan aan een lokale vraag die op dit moment speelt. Starters kunnen met moeite een huis kopen en kunnen nauwelijks instromen op de woningmarkt. Met het plan wordt een aantal relatief goedkope woningen aan het aanbod toegevoegd, die specifieke voor starters zijn bedoeld. Daarnaast wordt een deel van de woningen huurwoningen die zijn gericht op de groep lage middenhuur. Dit is een doelgroep met te weinig inkomen voor een hypotheek en te hoog inkomen voor sociale huurwoningen. Hier worden in het kader van de grondverkoop afspraken over gemaakt met de ontwikkelaar.

De woningen zullen gerealiseerd worden in een erg groen gebied, wat ook zijn groene sfeer zal behouden, waardoor de kwaliteit van de leefomgeving hoog is. Daarnaast worden de woningen duurzaam uitgevoerd, ook een speerpunt vanuit de woonvisie.

Het plan is in lijn met de woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Groenbeleid Ruimtelijk Beheer 2016-2026 en Groenbeheerplan 2019-2028

Het Groenbeleid Ruimtelijk Beheer 2016-2026 is op 26 januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Zaltbommel. Het beleidsplan heeft betrekking op het openbaar toegankelijke groen binnen de bebouwde kom. Het beleid gaat onder andere in op de betekenis van groen voor mensen, de verschillende soorten groenvoorzieningen, inrichting, beheer en de hoeveelheid te realiseren groen per woning bij nieuwe ontwikkelingen. Zo is de richtlijn bij nieuw te realiseren woningen: 75 m² groen per woning, waarvan 30 m² wordt ingericht als gebruiksgroen.

Het Groenbeheerplan 2019-2028 maakt de ambities uit het Groenbeleid concreet en heeft als doel om het openbaar groen binnen de kaders van het Groenbeleid planmatig en efficiënt uit te voeren. Zodat gebruik, beleving en toekomstwaarde op duurzame wijze gewaarborgd zijn.

Conclusie

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom en het buitengebied van Zaltbommel in een omgeving met veel groen, waarvan deels openbaar groen. Het perceel van het hospice ligt binnen de hoofdgroenstructuur. Doelstelling van het beleid is om deze structuur te verbeteren/versterken. Met de gekozen invulling zal de situering van de hoofdgroenstructuur wijzigen. De belangrijkste bestaande groenstructuren, zowel op het perceel van het hospice als in de rest van het plangebied, worden behouden. Er wordt daarmee geen onevenredige afbreuk gedaan aan de doelstelling voor wat betreft de groenstructuren. Zuidelijk van het plangebied ligt een park, dat als gebruiksgroen (in eigendom van de gemeente) is aangemerkt. Het planvoornemen zoekt een verbinding met dit gebruiksgroen door middel van paden. Voor de toekomstige bewoners wordt het daarom mogelijk om hiervan gebruik te maken.

3.4.2 Programma duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een grote rol in het bestuursakkoord 2018-2022 van de gemeente Zaltbommel. Concrete aandachtspunten zijn onder meer energietransitie, energiereductie en een prettige leefomgeving.

Elke nieuwe wijk die gebouwd wordt, wordt een 100% duurzame wijk zonder aardgasaansluiting. De afspraak dat voor nieuwe gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 januari 2018, vooruitlopend op de wettelijke ingangsdatum 1 januari 2021, volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) wordt gebouwd blijft onverkort van kracht. Per 1 januari 2021 is deze eis ook verankerd in het Bouwbesluit 2021.

Daarnaast is de afvoer van regenwater een groeiend probleem. Neerslag komt steeds meer in hevige pieken. Er zijn dus maatregelen nodig om natte voeten (en erger) te voorkomen. Logische oplossingen zijn de aanleg van lokale waterbergingen, het ontkoppelen van de regenwaterafvoer via het riool en groene daken. Bij openbare straatverlichting is LED-verlichting de norm.

Conclusie

In hoofdstuk 2 is al toegelicht dat het plan een sterke duurzaamheidsambitie kent. Dit ziet op verschillende aspecten: gebruik van duurzame en natuurlijke bouwmaterialen, voorkeur voor groene daken, circulair en natuurinclusief bouwen en hydrologisch neutraal bouwen. De ambities reiken verder dan de wettelijke verplichtingen. Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van het planconcept. Het initiatief past hiermee uitstekend binnen het programma duurzaamheid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Parkeernota Zaltbommel 2018. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen extra parkeerdruk legt op de omgeving. Daarnaast dient vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de verkeersgeneratie, die nieuwe initiatieven met zich meebrengen en de wijze waarop het verkeer wordt afgewikkeld.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

De nieuwe functies zullen leiden tot een toename van de verkeersgeneratie. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW kengetallen¹. De omgevingsadressendichtheid van de wijk spellenwaard in Zaltbommel is volgens het CBS 1015, wat betekent dat het als matig stedelijk gebied wordt aangemerkt. Het plangebied kan worden aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. Het plan voorziet in 15 woningen, die kunnen worden aangemerkt als kleine grondgebonden woningen, die geschikt zijn voor één- tot tweepersoonshuishoudens. De CROW-publicatie kent geen categorie die hierop specifiek van toepassing is. Een verkeersgeneratie van ca. 5-7 mvt/etmaal per woning is reëel. Dit is vergelijkbaar met de categorie 'huur, appartement, midden', waarvoor het kencijfer maximaal 6,0 mvt/etmaal per woning is. De verwachte gezamenlijke verkeersgeneratie van de woningen bedraagt daarmee $15 \times 6 = 90$ mvt/etmaal. Deze verkeersbewegingen worden via de bestaande ontsluiting op de Gamerschedijk afgewikkeld vanaf het te realiseren parkeerterrein voor bewoners en bezoekers van de woningen (zie hierna ook onder 'parkeren').

Tevens wordt een hospice met maximaal 6 verblijven gerealiseerd. Voor een hospice kan het kencijfer van een aanleunwoning/serviceflat het best worden gebruikt. Deze bedraagt maximaal 3 mvt/etmaal per kamer. In totaal zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling dus neerkomen op 18 mvt/etmaal. Deze verkeersbewegingen worden op de Beersteeg afgewikkeld via de bestaande ontsluiting van het gemaal.

De woningen en het hospice genereren in totaal maximaal 108 extra mvt/etmaal. Dit is een geringe toename. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande ontsluitingen en het verkeer kan op veilige wijze worden afgewikkeld.

Het is daarnaast de wens om overloopparkerplaatsen in het gebied te voorzien (zie nader par. 2.2.4). Extra parkeerplaatsen in het gebied zijn incidenteel nodig, namelijk bij evenementen en hoog water. Er worden circa 45 overloopparkerplaatsen voorzien op een separaat terrein, dat alleen beschikbaar bij hoog water en bij evenementen. Er komt een toegangsbeperking tot het terrein, bijvoorbeeld met

¹ CROW-Publicatie 381, december 2018.

een slagboom. Dit parkeerterrein zal worden ontsloten via de Beersteeg. Voor een dergelijk overloop-parkeerterrein zijn in de CROW-publicatie geen kencijfers beschikbaar. Op voorhand is ook niet zeker hoeveel dagen per jaar het terrein gebruikt zal worden, maar gezien de aard van het gebruik en de inrichting van het terrein met toegangsbeperkingen, is op voorhand zeker dat dit gebruik incidenteel zal zijn. Bij een capaciteit van 45 parkeerplaatsen en een (hoog ingeschatte) bezetting van 2 auto's per parkeerplaats per dag, is er op dagen dat gebruik wordt gemaakt van het parkeerterrein een maximale extra verkeersgeneratie van 180 mvt/etmaal. Het verkeer kan zonder problemen worden afgewikkeld via de Beersteeg, die gezien de functie en ligging een relatief gering bestaand aantal verkeersbewegingen kent. Daarom zal ook deze incidentele situatie niet voor problemen zorgen.

Parkeren

De parkeernormen zijn bepaald aan de hand van Parkeernota 2018 van de gemeente Zaltbommel. De ontwikkeling realiseert 15 grondgebonden woningen buiten het centrumgebied van Zaltbommel. In onderstaande figuur is te zien dat de parkeernorm 2,0 parkeerplaatsen per woning is. Dit betekent ten minste 30 parkeerplaatsen voor de woningen benodigd zijn. Deze norm is ruim genoeg gezien de aard van de woningen en de doelgroep. Gezien de aard van de woningen en de beoogde doelgroep, is de daadwerkelijk te verwachten parkeervraag mogelijk, in lijn met de kencijfers qua verkeersgeneratie, wat kleiner.

Er worden twee parkeerterreinen aan weerszijden van het woongebied voorzien met in totaal ca. 75 parkeerplaatsen.

Eén parkeerterrein met een capaciteit van 30 parkeerplaatsen wordt uitsluitend gebruikt voor het bewoners- en bezoekersparkeren. Deze parkeerplaatsen voor de woningen worden deels verhard en deels half verhard uitgevoerd. Het wordt via de Gamerschedijk ontsloten.

Naast het parkeren voor de woningen, is ook de wens om overloopparkerplaatsen in het gebied te voorzien (zie nader par. 2.2.4). Extra parkeerplaatsen in het gebied zijn incidenteel nodig, namelijk bij evenementen en hoog water. Een aanzienlijk deel van deze opgave wordt op het tweede te realiseren terrein, met een capaciteit van ca. 45 parkeerplaatsen, opgelost. Dit parkeerterrein wordt via de Beersteeg ontsloten. Met de beide parkeervoorzieningen wordt ruimschoots voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.

De CROW-publicatie en de gemeentelijke beleidsnota kennen geen specifieke parkeernorm voor een hospice. Voor een woon-zorgcomplex is de parkeernorm 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Deze norm wordt echter als te laag ingeschat voor een hospice, omdat er naar verwachting meer verzorgend personeel en meer bezoek zal zijn per wooneenheid. Een norm van ca. 2 parkeerplaatsen per eenheid wordt reëler geacht. Er komen maximaal 6 eenheden. Op het voorterrein wordt een parkeerterrein met in totaal 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee zullen zeker voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn voor het hospice. Deze parkeerplaatsen zijn via de Beersteeg bereikbaar.

Functie / voorziening	Matig stedelijk (kern Zaltbommel)		Weinig stedelijk (overige kernen en buitengebied)		Eenheid (aantal parkeerplaatsen per)
	Centrum	Rest bebouwde kom	Bebouwde kom	Buitengebied	
Grondgebonden woning of appartement	1,5 (*)		2,0		woning/appartement
Appartement sociale huur	1,5 (*)		1,5		appartement
Woonzorgcomplex			0,6		wooneenheid
(*) uitzondering: toename met één woning als gevolg van woningssplitsing of één woning toevoegen in bestaand pand	0,0				woning/appartement
Kantoor zonder baliefunctie	1,5	2,0	2,5		100 m2 bvo
Kantoor met baliefunctie / commerciële dienstverlening	2,0	2,8	3,5		100 m2 bvo
Bedrijf arbeidsext. en bezoekersext. (bv opslag, transportbedrijf)			0,9		100 m2 bvo
Bedrijf arbeidsext. en bezoekersext. (bv industrie, werkplaats)	1,5		2,3		100 m2 bvo

Tabel 3: parkeernormen auto

Figuur 4.1: parkeernormen gemeente Zaltbommel (Parkeernota 2018)

4.1.3 Conclusie

Het planvoornemen voorziet in ruimschoots voldoende parkeergelegenheid, waardoor er geen verder onderzoek nodig. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er evenmin belemmeringen te verwachten. De verkeersgeneratie vanwege het plan is gering.

4.2 Geluid

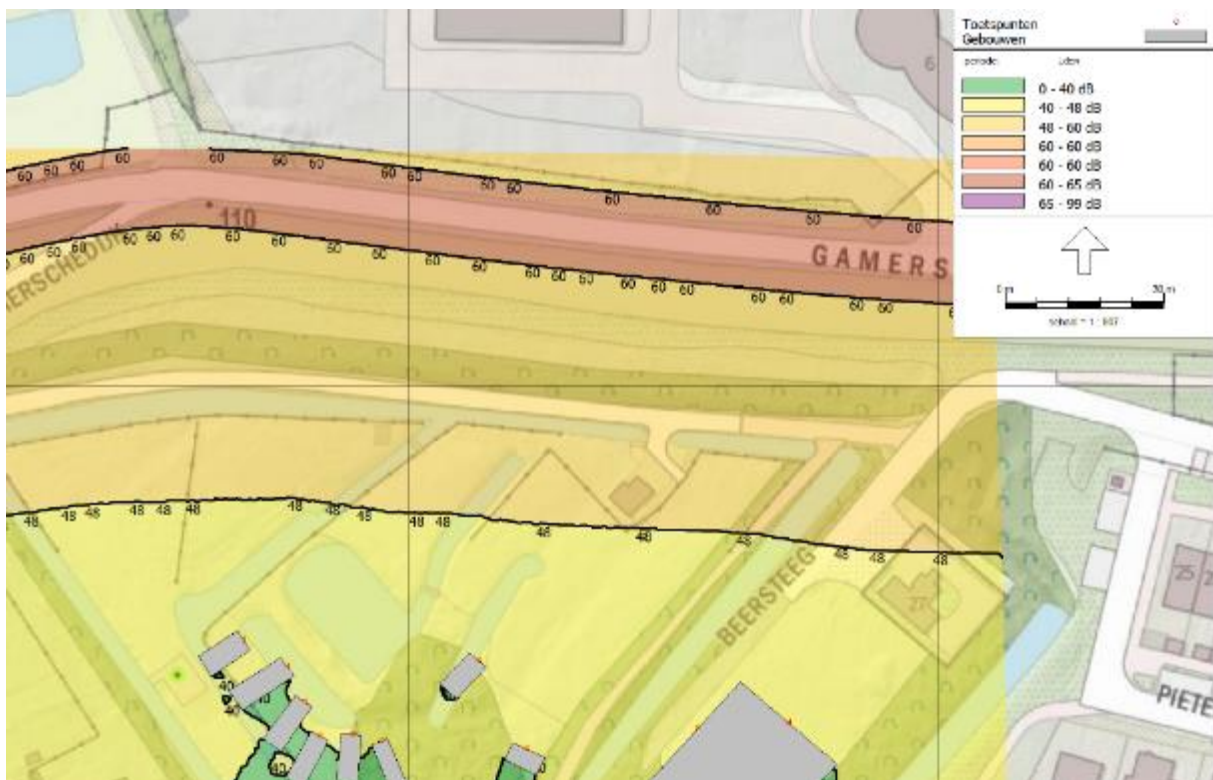
4.2.1 Toetsingskader

Het plangebied wordt van verschillende kanten belast met geluid zoals verkeerslawaai en het bedrijf Busker. Er worden nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, namelijk woningen en een hospice. Een nadere beschouwing van het aspect akoestiek is dan ook noodzakelijk.

Wegverkeer

De ontwikkeling ligt zuidelijk van de Gamerschedijk. Dit betreft een weg met een geluidzone. De ge-projecteerde woningen en het hospice liggen binnen deze geluidzone. Er is daarom conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst Rivierenland, zie hiertoe bijlage 2.

Het project is gemodelleerd in het vigerende wegverkeersmodel 2030. Uit de berekeningen volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden) conform de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting is 46 dB. Figuur 4.2 geeft een beeld van de geluidcontouren vanwege deze weg.



Figuur 4.2: weergave geluidcontouren Gamerschedijk (bron: Omgevingsdienst Rivierenland)

Het project voldoet dus met betrekking van het aspect geluid vanwege het wegverkeer. Nader onderzoek of het vaststellen van hogere waarden is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het tegenoverliggend bedrijf Busker valt onder de categorie aannemersbedrijf met werkplaats: B.O. > 1000 m², niet liggend in een gezoneerd bedrijven terrein. Volgens de richtlijnen van de VNG (publicatie Bedrijven en milieuzonering, 2009) moet tussen een dergelijk bedrijf en gevoelige functies zoals woningen en het hospice een afstand van minimaal 50 meter liggen en betreft dit een bedrijf in milieu-categorie 3.1. Het bedrijf ligt op minimaal 100 meter van de woningen af en circa 75 meter van het hospice. Dit betekent dat er geen verder akoestisch onderzoek voor het aspect Industrielawaai nodig is. Overigens is uit eerder onderzoek van de Antea group² gebleken dat ter plaatse van de beoogde woningbouw en het hospice wordt voldaan aan de grenswaarden vanuit het Activiteitenbesluit. Ook blijkt hieruit dat de inrichting alleen in de dagperiode werkzaamheden uitvoert (tussen 07.00 en 19.00 uur).

Gezien het voorgaande kan worden vastgesteld dat het aspect Industrielawaai geen nader onderzoek vergt en geen belemmering voor de realisatie van het plan vormt.

4.2.2 Conclusie

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat het verkeerslawaai binnen de norm van 48 dB blijft en dus geen belemmering is voor de ontwikkeling. Het Industrielawaai blijft binnen de richtlijnen van de VNG

² Antea Group, Akoestisch onderzoek Busker B.V., nummer 140702 260866.00 rev.01 d.d. 2 juli 2014.

en hiervoor is dus geen verder onderzoek nodig. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu g/m^3$).

4.3.2 Onderzoek

In par. 4.1 is berekend dat met het plan maximaal 108 mvt/etmaal extra worden gegenereerd ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van deze berekening is met behulp van de NIBM-tool bepaald of het project niet in betekenende mate bijdraagt, zie figuur 4.3. Zekerheidshalve is uitgegaan van 1% vrachtverkeer in de vorm van incidentele levering van bijvoorbeeld goederen. Uit de berekening blijkt dat het project ruimschoots onder de NIBM-drempelwaarden blijft. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	108
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu g/m^3$	0,09
PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.3: worst-case berekening NIBM-tool

4.3.3 Conclusie

Volgens de NIBM tool is het project Niet in betekenende bijdragend. Hiervoor is dus geen verder onderzoek nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoeegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Met dit plan worden gevoelige functies, namelijk woningen en een hospice mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied ligt een aantal functies dat van belang kan zijn voor de ontwikkeling. In de volgende tabel zijn deze in beeld gebracht. Uitgegaan is van de richtafstanden voor een rustige woonwijk.

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

<i>Adres</i>	<i>Functie</i>	<i>Milieucat.</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Afstand</i>
Gamerschedijk 6-8	Busker, aannemersbedrijf met werkplaats: B.O. > 1000 m ²	3.1	50 m	70-100 m
Beersteeg 27	Gemaal	2	30 m	25 m
Gamerschedijk 1	Volkstuinen en scouting	1	10 m	15 m

De functies aan de Gamerschedijk 1 en 6-8 zorgen niet voor belemmeringen van de ontwikkeling en hiervoor is dus geen verder onderzoek noodzakelijk. Andersom betekent het realiseren van woningen en het hospice geen belemmering voor deze bestaande functies.

Ten aanzien van het gemaal ligt het bouwvlak voor het hospice voor een klein gedeelte binnen de richtafstand van 30 meter. De maatgevende afstand voor deze functie is het aspect geurhinder. Hiernaar is onderzoek verricht. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat er bij een onderlinge afstand van 25 meter sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij de positionering van het bouwvlak voor het hospice is daarom rekening gehouden met een minimaal aan te houden afstand van 25 meter vanwege het aspect geur. Het bouwvlak van het hospice is buiten deze hindercirkel geprojecteerd. De hindercirkel is op de verbeelding door middel van een gebiedsaanduiding aangegeven. Op deze wijze is in voldoende mate aangetoond en gewaarborgd dat er geen sprake is van onderlinge belemmeringen tussen het hospice en het gemaal.

4.4.3 Conclusie

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied is voldoende gegarandeerd en de planontwikkeling leidt niet tot belemmeringen voor de omliggende functies. Ten aanzien van het gemaal is dit door middel van een geurhinderonderzoek aangetoond en is een voldoende afstand gewaarborgd in de planregeling.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Het plan maakt de realisatie van nieuwe geurgevoelige functies mogelijk. In de nabije omgeving zijn echter geen agrarische bedrijven gelegen. Dergelijke bedrijven zullen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling en anderzijds niet worden belemmerd. Nader onderzoek is niet nodig.

4.5.3 Conclusie

Het aspect agrarische geurhinder levert geen belemmering op.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Toetsingskader

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en –kabels, buisleidingen en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen of belemmeringen voor het functioneren van dergelijke leidingen/verbindingen opleveren. Om dit risico zoveel mogelijk te beperken, moet bij de planontwikkeling rekening worden gehouden met de belemmeringstroken van dergelijke voorzieningen. Ook kan de (leiding)beheerder aangeven onder welke voorwaarden eventuele werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

4.6.2 Onderzoek

In het plangebied en de directe omgeving zijn enkele planologische relevante leidingen gelegen. Het betreft enkele rioolleidingen aan weerszijden van het hospice, die zijn aangesloten op het gemaal aan de Beersteeg 27. Daarnaast is er een brandstofleiding gelegen ten oosten van de nieuwe woningen. Deze leidingen met de bijbehorende belemmeringstroken zijn in de geldende beheersverordening en het geldende bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen beschermd. Tijdens de ontwerpfasen van de ontwikkeling is rekening gehouden met deze leidingen. De bouwvlakken zijn zo gepositioneerd, dat er geen gebouwen op deze leidingen kunnen worden geplaatst. Binnen de betreffende zones worden voorts geen grondwerkzaamheden en dergelijke voorzien. Er zijn daarom geen potentiële belemmeringen aan de orde. De vigerende dubbelbestemmingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan gehandhaafd. Hierdoor is voor eventuele toekomstige werkzaamheden een vergunningplicht aan de orde. De belangen van de betrokken leidingen zijn hiermee voldoende behartigd.

4.6.3 Conclusie

Vanwege de ligging van enkele planologisch relevante leidingen zijn in het bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen nadere voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling. Onder deze voorwaarden is er geen sprake van belemmeringen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

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

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

4.7.2 Onderzoek

Met het plan worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Zowel de woningen als het hospice kunnen als zodanig worden aangemerkt. Daarom is onderzocht of de plaatsgebonden risicocontouren en/of invloedsgebieden van risicovolle bedrijven, transportroutes en/of leidingen voor belemmeringen zorgen.

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemmingen "Wonen" en "Maatschappelijk" passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee uitgesloten.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het deel van het plangebied waar de gebouwen kunnen worden gerealiseerd 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 en
- 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 21 augustus 2020 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze is in par. 4.7.3 beschreven.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

4.7.3 (Beperkte) verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging in het invloedsgebied van de transportroute voor gevaarlijke stoffen over de Waal, is onderstaand een standaardverantwoording van het groepsrisico opgenomen.

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. Hiervoor moeten de ventilatiesystemen in het pand van het hospice zo worden uitgevoerd dat ze op een centrale locatie met één handeling af te sluiten zijn. Daarbij is het uiteraard het belangrijk dat het personeel van het hospice hierover is geïnstrueerd. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om het advies (tijdig) op te volgen.

4.7.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk,

genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Quickscan

Het plangebied is onderdeel van een groene zone. In het plangebied zelf is veel groen aanwezig. Gezien de aard van de ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande activiteiten, zijn negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten. Er is daarom door bureau Waardenburg B.V. een quickscan uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het onderzoek volgt dat geen uitsluitel gegeven kan worden wat betreft de aanwezigheid van en/of effecten voor de kamsalamander, grote modderkruiper, vleermuizen en de boomvalk. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk. Zie navolgend onder 'vervolgonderzoek'.

Het plangebied vormt daarnaast leefgebied van enkele algemeen voorkomende beschermde soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Grond- en graafwerkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen deze soorten treffen. Het gaat om soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt voor overtreding van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffing is dus niet nodig. Ook heeft het plangebied betekenis voor diverse algemene broedvogelsoorten. Broedsels van deze soorten mogen niet verstoord worden. Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Vervolgonderzoek beschermde soorten

Door Blom ecologie is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar kleine marterachtigen, grote modderkruiper en kamsalamander. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 4. De belangrijkste conclusies worden hierna vermeld.

In de periode juli – augustus 2020 is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de kleine marterachtige op de planlocatie. Uit resultaten van het onderzoek blijkt dat aanwezigheid van kleine marterachtige kan worden uitgesloten. Dit wordt onderbouwd door de afwezigheid van waarnemingen en sporen. Met de beoogde ontwikkeling, waarbij delen groen worden verwijderd, zal er geen functioneel leefgebied van kleine marterachtige als de bunzing, hermelijn of wezel verloren gaan. Ten aanzien van deze soortgroep is een ontheffing dan ook niet vereist; een overtreding is niet aan de orde.

Op 24 juli is middels e-DNA onderzoek uitgevoerd naar de aan-of afwezigheid van de grote modderkruiper. Hieruit bleek dat 3 van de 5 sampels sporen van DNA zijn aangetroffen van de grote modderkruiper. Mogelijk maken de watergangen deel uit van het functioneel leefgebied van de modderkruiper. Er wordt één watergang gedempt. Hiervoor is een ontheffing Wnb noodzakelijk. De aanvraag hiertoe wordt voor de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Verlening van de benodigde ontheffing is haalbaar.

Op 24 juli middels e-DNA tevens onderzoek uitgevoerd naar de aan- of afwezigheid van de kamsalamander. Het onderzoek is uitgevoerd conform het BIJ12 kennisdocument poelkikker (2017). Uit het e-DNA analyse bleek dat er geen DNA sporen zijn aangetroffen van de kamsalamander. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de sloten en watergangen op de planlocatie geen onderdeel uitmaken van het voortplantingswater van de kamsalamander. Er is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming t.a.v. de kamsalamander, een ontheffing Wnb is niet van toepassing.

Gebiedsbescherming/stikstofdepositie

Ten aanzien van beschermde natuurgebieden zijn negatieve externe effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand, met name in de realisatiefase, niet uitgesloten. Hiertoe is het uitvoeren van stikstofdepositieberekeningen noodzakelijk. Overige externe effecten kunnen op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Dergelijke gebieden liggen op 930 meter van de planlocatie. Gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland liggen op kortere afstand (ca. 200 meter). Gelet op de aard van het gebruik kunnen negatieve effecten op deze gebieden echter worden uitgesloten.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied, of een gebied dat behoort tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Gebieden behorend tot het NNN bevinden zich op ca. 200 meter afstand van de ontwikkelingen. Gelet op de aard van het gebruik kunnen negatieve effecten op NNN-gebieden worden uitgesloten.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken', 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' en 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' bevinden zich respectievelijk op circa 880 meter ten noorden, 9,9 kilometer ten noordwesten en circa 10,9 kilometer ten westen van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht- en geluidverstoring uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de aanleg van een hospice en vijftien duurzame woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is door BRO door middel van stikstofdepositieberekeningen onderzocht of hiervan sprake kan zijn. De berekeningen inclusief een toelichtende notitie met de gehanteerde uitgangspunten en conclusies, zijn in de bijlagen opgenomen. De gehanteerde uitgangspunten betreffen een reële worst case-situatie. Omdat beide ontwikkelingen over meerdere jaren worden gerealiseerd, zijn er drie berekeningen uitgevoerd:

- 2021: aanleg Hospice
- 2022: gebruik Hospice en aanleg 15 woningen en parkeerterreinen
- 2023: gebruik Hospice en gebruik 15 woningen en parkeerterreinen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel beide aanlegfases als beide gebruiksfases geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Een vergunning is vooralsnog niet nodig.

4.8.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna zorgt niet voor belemmeringen. Wel geldt een aantal randvoorwaarden om overtreding van de Wnb te voorkomen:

- Eén watergang waar de grote modderkruiper is aangetroffen wordt gedempt. Hiervoor wordt een ontheffing aangevraagd.
- Rekening houden met broedende algemene vogelsoorten. Bijvoorbeeld door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Broedsels mogen niet worden verstoord.
- Rekening houden met de algemene zorgplicht.

Het plan is vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.9.2 Onderzoek

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Een verkennend bodemonderzoek is daarom noodzakelijk. Er is door Aveco de Bondt een actualiseren bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het bodemrapport blijkt dat er geen ernstige bodemverontreiniging is in het plangebied. Wel ligt er grond met waarde industrie, die niet geschikt is voor een tuin. De locatie van grond met de industrie waarde is niet te herleiden uit het onderzoek, omdat er mengmonsters zijn gemaakt. Onderstaand wordt ingegaan op de consequenties van de onderzoeksresultaten voor het gebruik.

Hospice

Voor de ontwikkeling van het hospice zijn er geen maatregelen voor de bodem nodig. De bodem ter plaatse is geschikt voor het beoogde gebruik. Het zichtbare asbest moet worden verwijderd. Gewenst is om zichtbaar bodemvreemd materiaal te verwijderen. Een verbetering van de bovenlaag is niet nodig.

Parkeren

Hierbij zijn er geen maatregelen nodig voor de bodem. Bij een half verharding of een toepassing van gras is er geen risico en voldoet de huidige bodem.

Woningen

Voor kavels voor de kleine woningen is het nodig om 0,5 meter schonere grond met waarde wonen (loodwaarde kleiner dan 100) te hebben. Hierbij wordt de huidige grond opgehoogd.

4.9.3 Conclusie

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de (in dit rapport) beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik. De grond voldoet niet in alle gevallen aan de kwaliteitsklasse wonen. De consequenties hiervan zijn in beeld gebracht. Plaatselijke ophoging van de bodem met schone grond is hierbij een denkbare oplossing.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Rivierenland en de gemeente Zaltbommel.

Waterbeleid

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het kabinet heeft het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het NWP bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Onderdeel van het Nationaal Waterplan zijn:

- de Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie);
- de Beleidsnota Noordzee;
- de verankering van afspraken die betrekking hebben op water vanuit het Energieakkoord;
- de Natuurvisie;
- de Internationale Waterambitie;
- de geactualiseerde plannen en maatregelenprogramma's om te voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu.

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is in 2014 overgegaan in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Evenals in de eerste planperiode is het omgevingsbeleid van de provincie het uitgangspunt. Dit betekent dat doelen en maatregelen voor de tweede planperiode (2016-2021) zijn afgestemd op de huidige functies als wonen, landbouw, en natuur. In zeer beperkte mate en onder strikte voorwaarden

voorgeschreven door de KRW is actualisatie van de doelen mogelijk. Dit heeft geleid tot een enkele aanpassing van de doelen en in de begrenzingen van de oppervlaktewaterlichamen.

Het bestuur van Waterschap Rivierenland heeft met ingang van 27 november 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021: Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid vastgesteld. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap Rivierenland het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Voor Rivierenland wordt voornamelijk ingezet op “vasthouden – bergen – afvoeren” van water. De digitale watertoets is een instrument om het planvoornemen vroegtijdig aan te geven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. Ook is er in het voorstadium van de ontwikkeling contact geweest tussen de gemeente Zaltbommel en het Waterschap Rivierenland over het ruimtelijk initiatief.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en van de openbare ruimte hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2017 – 2021 opgesteld, in samenwerking met de gemeente Maasdriel en BOOT. Hierin wordt aangegeven dat er bij nieuwbouw verwacht wordt dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt wordt, dan wel gescheiden te worden van het afvalwater. Het afvoeren van hemelwater naar omliggende open watergangen heeft de voorkeur.

Deze plannen dienen als praktische leidraad bij de uitvoering van water- en ruimtelijke projecten. De planvorming vindt plaats in samenwerking met de belangrijkste 'waterpartner', het waterschap Rivierenland. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim vast.

Het infiltreren van hemelwater is door de ligging in een kwelgebied onder invloed van twee rivieren niet aan de orde. Derhalve dient afhankelijk van de plannen ruimte voorzien te worden voor hemelwaterafvoer richting open wateren. Tevens dient rekening gehouden te worden met bestaande knelpunten en overige waterstromen (zoals afvalwater).

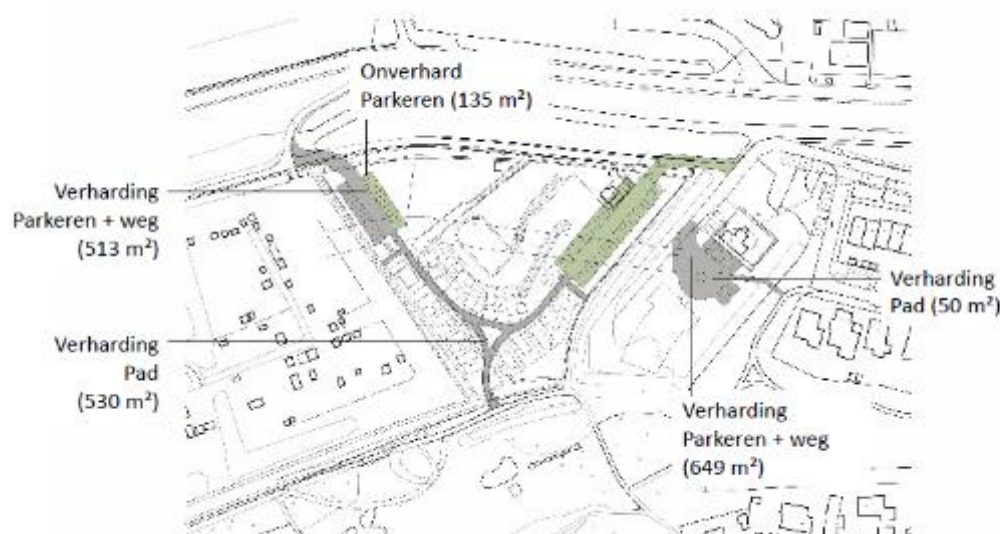
In landelijk gebied is meestal voldoende ruimte aanwezig om bij afkoppeling of toename aan verharding dit te compenseren door bijvoorbeeld het verbreden of aanleggen van watergangen.

4.10.2 Doorwerking plangebied

Door middel van een beknopte waterparagraaf is het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarbij de belangrijkste hydrologische aspecten onderzocht en beschreven zijn.

Ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Bij nieuwbouw is afkoppeling verplicht. Door aan de milieuhygiënische voorwaarden te voldoen, zal door de aanvoer van het hemelwater de kwaliteit van het ontvangend grond- of oppervlaktewater niet verslechteren. De waterbergings-

opgave wordt per ontwikkeling beschouwd. In figuur 4.4 is een overzicht van de verharde en halfverharde oppervlakken in de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 4.4: verharde en halfverharde oppervlakken toekomstige situatie

Kleine huizen en (overloop)parkeren

In tabel 4.1 zijn de veranderingen tussen de huidige en toekomstige verwachte oppervlakken ter plaatse van de kleine huizen en (overloop)parkeervoorzieningen weergegeven. Opgemerkt wordt dat onderstaande gegevens zijn ingeschat op basis van een reële worst case-situatie, maar een geringe afwijking bij de uiteindelijke realisatie kan optreden. Bij bouwplannen dient ten tijde het uiteindelijk verhard oppervlak en de eventueel bijhorende watercompensatie herberekend te worden.

Bruto oppervlakten	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Verhard oppervlak	0	<i>Woningen: 15 kavels, max. 70% verhard</i> $(1652 \times 0,7 =)$ 1.180 <i>Parkeren (helft verhard) en toegangsweg</i> 513 <i>Pad in woongebied</i> 530
Halfverharding (50%)	0	<i>Parkeren (helft halfverhard) $(135 / 2)$</i> 68 <i>Overloopparkeerterrein $(1000 / 2)$</i> 500
Totaal verhard oppervlak	0	2.791

Tabel 4.1: overzicht verhard oppervlak kleine huizen en (overloop)parkeren

De totale toename aan verhard oppervlak is ca. **2.791 m²**. De uitwerking hiervan wordt in het vervolg van deze paragraaf beschreven.

Hospice

In tabel 4.2 zijn de veranderingen tussen de huidige en toekomstige verwachte oppervlakken ter plaatse van het hospice weergegeven. Opgemerkt wordt dat onderstaande gegevens uitgaan van de meest recente inrichtings-/bouwtekeningen, maar een geringe afwijking bij de uiteindelijke realisatie kan optreden. Bij bouwplannen dient ten tijde het uiteindelijk verhard oppervlak en de eventueel bijhorende watercompensatie herberekend te worden.

Bruto oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Verhard oppervlak	0	<i>Gebouw hospice</i> 595 <i>Terrassen (101 + 31 =)</i> 132 <i>Wegen (49 + 320 + 50 =)</i> 419
Halfverharding (50%)	0	<i>Parkeren (94 + 160 / 2 =)</i> 127 <i>Groene ring (49 / 2 =)</i> 24
Totaal verhard oppervlak	0	1.297

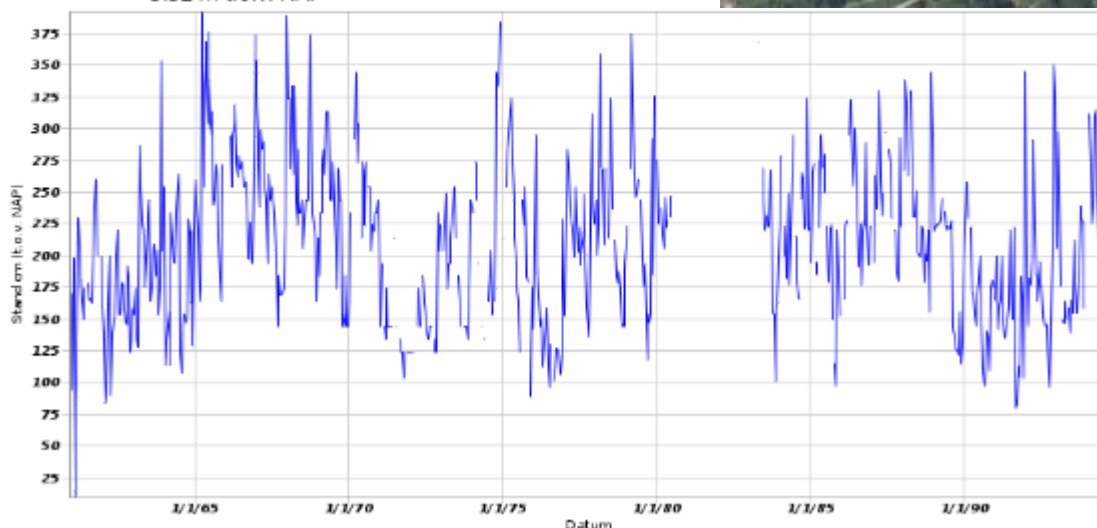
De totale toename aan verhard oppervlak is ca. 1.297 m². Voor deze ontwikkeling is de eenmalige vrijstelling tot maximaal 500 m² extra verhard oppervlak van toepassing op basis van het beleid van het waterschap. De totale retentieopgave bedraagt hiermee **797 m²** voor de ontwikkeling van het hospice. De uitwerking hiervan wordt verder in deze paragraaf beschreven.

Grondwater

Het watersysteem in de Bommelerwaard staat sterk onder invloed van de rivierwaterstanden, wat periodiek leidt tot kwel en hoge grondwaterstanden. De kleiige grondslag in de Bommelerwaard zorgt daarnaast voor vertraging van infiltratie van regenwater naar de diepe ondergrond, wat voor grote fluctuaties kan zorgen in de deklaag. In oosten van het plangebied is een grondwatermeetpunt gelegen. De resultaten van deze metingen van dit meetpunt lopen tot het jaar 2000. Echter is te zien dat de fluctuaties in de grondwaterstand in de periode vanaf 1970 redelijk gelijk zijn, met uitschieters in 1975 en 1978. Uit de metingen valt op te maken dat de hoogste grondwaterstand vanaf het jaar 1965 circa 75 cm t.o.v. NAP bedraagt.

Grondwaterstanden

Identificatie: B45A0329
 Identificatie buis: B45A0329-001
 Coördinaten: 144660, 424660 (RD)
 Maaiveld: 3.32 m t.o.v. NAP



Figuur 4.5: Metingen en meetpunt (rode stip) grondwaterstand

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied zijn negen C-watgangen gelegen. Het zomer-/winterpeil bedraagt ter plaatse respectievelijk 1,65 m + NAP en 1,55 m +NAP. Ten zuidwesten van het plangebied is tevens een duiker gelegen welke naar een A-watgang leidt. Naast deze watgangen bevinden zich in de nabijheid van het plangebied ook het Natuurreservaat Kloosterwiel en de rivier de Waal. Alle watgangen met A- en C-status worden behouden.

Hemelwater

In het plangebied is momenteel een bouwwerk aanwezig. Dit betreft een gebouw welke behoort tot het Waterschap Rivierenland. Aan de westkant van het plangebied is een antennemast aanwezig. Voor het overige is het plangebied thans onbebouwd en onverhard. Het terrein is braakliggend en kent een vegetatie welke voornamelijk uit grasland, struiken, bomen en kleinere watgangen bestaat. Het hemelwater infiltreert deels in de ondergrond en wordt deels opgevangen in de verschillende aanwezige C-watgangen.

Kleine huizen en (overloop)parkeerplaatsen

De toename aan verhard oppervlak voor de realisatie van de kleine huizen en (overloop)parkeervoorzieningen bedraagt in totaal 2.791 m². Vanuit het gemeentelijk beleid van de gemeente Zaltbommel dient een nieuwbouwproject in stedelijk gebied een hemelwater neutrale ontwikkeling te zijn en is hemelwaterverwerking ter plaatse dus verplicht.

Er zijn in principe twee verschillende oplossingen mogelijk om in de opgave te voorzien. Er kan een wadi of open water worden aangelegd ter compensatie van de verharding. Ook is er nog een waterbergingsbank in hetzelfde peilgebied.

In dit geval wordt niet gekozen voor de aanleg van een wadi, maar voor extra oppervlaktewater. De wateropgave in een T=10 situatie is van toepassing voor waterbergingen in de vorm van watgangen en overige diepe wateren, zoals vijvers. De waterdiepte moet minimaal 0.50 m bedragen voor toekomstig B-water en voor A-water is dat 1 m. Bij een T=10 situatie is de wateropgave in totaal (436 m³ x 0,2791 =) **122 m³**. Bij een maximale peilstijging van 0.30 m bedraagt de aan te leggen wateroppervlakte op zomerpeil 406 m².

Voor een bui van T = 100 bedraagt de benodigde waterberging zonder aanvullende maatregelen circa 185 m³ in geval van een wadi (664 m³/ha). Ter plaatse is geen minderingsfactor van toepassing. Bij een diepte van 0,3 meter is een wadi van 618 m² groot vereist. De berging van hemelwater wordt zoveel mogelijk voorzien via de aanwezige C-watgangen. Op deze manier stroomt het overtollige water het plangebied uit. Eventueel kan water hergebruikt worden, maar dit is geen strikte eis. Een regenton kan worden tussen geplaatst voor de besproeiing van het plangebied. Bij hergebruik dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met de omgeving en mag er geen wateroverlast op eigen terrein ontstaan.

Hospice

Voor de ontwikkeling van het hospice bedraagt de toename aan verhard oppervlak zoals aangegeven, na toepassing van de eenmalige vrijstelling, totaal 797 m². Voor een bui van T = 100 bedraagt de benodigde waterberging zonder aanvullende maatregelen circa 53 m³. Bij een T = 10 situatie bedraagt de wateropgave 35 m³. Ter plaatse is geen minderingsfactor van toepassing. Voor open water is bij een diepte c.q. maximale peilstijging van 0,3 meter een watgang van 116 m² benodigd (436 m³/ha).

Uitwerking wateropgave

Samenvattend is voor de realisatie van het plan de volgende wateropgave benodigd:

- De wateropgave voor beide deelplannen bedraagt 238 m³ (T=100) bij de aanleg van bijvoorbeeld een Wadi
- De wateropgave voor beide deelplannen bedraagt 157 m³ (T=10) bij de aanleg van een watergang/vijver. De wateroppervlakte op zomerpeil bedraagt gezamenlijk 522 m².

In het schetsontwerp is voornamelijk open water bij het park opgenomen, waarin een gedeelte van de benodigde retentie van totaal 522 m² open water (in de vorm van watergangen) wordt gerealiseerd, zie figuur 4.6. Hieruit blijkt dat de benodigde retentie kan worden gerealiseerd. Dit open water ligt buiten de buitenbeschermingszone van de waterkering. De opbouw van de bodem hoeft niet nader onderzocht te worden. Omdat een aanzienlijk deel van het plangebied wel binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering ligt, is het moeilijk de volledige opgave middels open water op eigen terrein op te vangen. De realisatie van extra waterberging en/of natuurvriendelijke oevers wordt elders bemoeilijkt door de feitelijke omstandigheden, zoals bomen, bosschages, leidingen en paden. Het water dat wordt aangelegd voor compensatie vanwege de toename van verharding krijgt minimaal de B-status. Ook het water tussen de berging en de eerstvolgende A- of B-watergang krijgt een B-status. Het onderhoud van dit water vindt plaats door de betreffende eigenaar/eigenaren.



Figuur 4.6: schetsontwerp plangebied en omgeving, inclusief aanvullende waterberging

Afvalwater

Bij herontwikkeling of nieuwbouw is het uitgangspunt dat de waterstromen 100% gescheiden aangeboden wordt op het gemeentelijke stelsel. De nieuwbouw zal moeten worden aangesloten op het riool. Daarvoor is een vergunning nodig.

Waterkeringen

Het plangebied ligt zuidelijk van een primaire waterkering langs de Waal. De waterkering kent een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone. Het plangebied ligt in de beschermingszone en de buitenbeschermingszone van waterkering. Op de legger is ook de vastgestelde

bouwgrens aangegeven. De nieuwe bebouwing wordt geheel buiten de bouwgrens en buiten de beschermingszone opgericht en komt in de buitenbeschermingszone te liggen. De waterbergingsopgave voor de compensatie van de toename aan verharding wordt geheel buiten alle beschermingszones van de dijk aangelegd. De belangen van de waterkering worden niet geschaad. De waterkering kan blijven functioneren en worden onderhouden op de huidige wijze. Door middel van gebiedsaanduidingen zijn nadere regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werkzaamheden binnen de beschermingszone en buitenbeschermingszone. Hiermee zijn de belangen van de waterkering geborgd.

4.10.3 Conclusie

In het plangebied is voldoende rekening gehouden met de gestelde regels vanuit nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook het beleid van Waterschap Rivierenland is ruimschoots in acht genomen. Het hemelwater zal worden opgevangen in de aanwezige C-watergangen in het plangebied en er zal in totaal ca. 522 m² aan open water (watergangen) worden toegevoegd. De C-watergangen in het plangebied stromen in de richting van de zuidelijk gelegen C-watergang. Hierdoor zal het hemelwater voldoende af kunnen stromen en zorgt hiermee voor een hydrologisch-neutrale ontwikkeling. Ten aanzien van de waterkering langs de Waal wordt de bebouwing binnen het gebied waar bebouwing is toegestaan gebouwd. Het plan doet derhalve geen afbreuk aan de belangen van de waterkering.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

In het plangebied zijn archeologische dubbelbestemmingen van toepassing. De drempelwaarden ten aanzien van het uitvoeren van een onderzoek worden overschreden. Er is daarom door ADC ArcheoProjecten een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het onderzoek bestaat uit zes onderdelen (specificaties LS01 t/m LS06). In de eerste vier onderdelen zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- afbakening plangebied en vaststellen van de consequenties van het mogelijk toekomstige gebruik
- beschrijving van de huidige situatie
- beschrijving van de historische situatie en mogelijke verstoringen
- beschrijving van bekende archeologische waarden en aardwetenschappelijke gegevens

Op grond van deze onderdelen wordt een gespecificeerde verwachting van het gebied opgesteld (specificatie LS05). Hierin wordt verwoord of, en zo ja, welke archeologische waarden worden verwacht. Indien deze worden verwacht worden de (veronderstelde) eigenschappen van de waarden zo gedetailleerd mogelijk aangegeven.

Geadviseerd is om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Erfgoedwet.

Het bevoegd gezag heeft op basis van de resultaten uit het archeologisch onderzoek een selectiebesluit genomen op 18 november 2020. Naar aanleiding van het selectiebesluit kunnen de gronden worden vrijgegeven. Het is niet noodzakelijk de huidige archeologische dubbelbestemmingen in het plangebied te handhaven.

4.11.3 Conclusie

Op basis van het archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen beschermenswaardige archeologische resten worden verwacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plangebied is vrijgegeven voor de benodigde ingrepen.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het plangebied bevindt zich in de omgeving van het natuurreservaat Kloosterwiel, maar heeft daarop geen invloed. Er zijn geen als zodanig aangewezen cultuurhistorische waarden in de omgeving aanwezig.

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is niet van invloed op de ontwikkeling van het plangebied. Wel is er rekening gehouden met de omgeving tijdens de ontwerpfase van het plan.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten moeten ook bij relatief kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

In de voorgaande paragrafen is onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden vanwege het plan. Gelet op de beschreven onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat het plan kan worden uitgevoerd zonder onevenredig negatieve effecten vanuit milieu-hygiënisch opzicht en op waarden in het plangebied en in de directe omgeving. Geconcludeerd wordt dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een project van wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is dan direct m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze invloed is in dit geval niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Daarom is besloten dat een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk is in het kader van dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van het plangebied conform de Ontwikkelingsvisie, een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 2, juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op andere actuele bestemmingsplannen binnen de gemeente, waaronder het bestemmingsplan 'Zaltbommel, Waluwe Oost' en de beheersverordening 'Poederoijen en Zaltbommel'. Op onderdelen is vanwege het specifieke planconcept maatwerk geleverd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouwen bestemmingsgrenzen of bouwhoogten door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan. Tot slot is een parkeerregeling opgenomen. Hieraan wordt bij het verlenen van een omgevingsvergunning van het bouwen getoetst.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen. Het gaat om de volgende aanduidingen: de geurzone ten opzichte van het gemaal en twee vrijwaringszones voor de dijk (beschermingszone en buitenbeschermingszone). Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen, danwel aanvullende gebruiksdoeleinden.

- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen – Landelijk Groen

Deze bestemming geldt op basis van de huidige beheersverordening voor het westelijk plandeel en blijft van toepassing binnen een aanzienlijk deel van dit gebied. Dit deel blijft ingericht met hoofdzakelijk groen, weiland en water. Daarnaast zijn de twee parkeerterreinen, die grotendeels met parkeren in het weiland worden uitgevoerd, als 'Groen – Landelijk Groen' bestemd. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen, grasvelden en weilanden, paden, sport- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, e.d. De twee parkeerterreinen zijn aangeduid als 'parkeerterrein' op de verbeelding. Uitsluitend binnen deze aanduidingen zijn verharde en onverharde parkeervoorzieningen en ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer toegestaan. Tevens zijn hier lichtmasten toegestaan. Tot slot is de bestaande antennemast aangeduid als 'zend-/ontvangstinstallatie'.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Maatschappelijk

Het perceel van het beoogde hospice is bestemd als 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor een hospice met maximaal 6 bewonerskamers en daarbij behorende ruimten, alsmede voor parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, e.d.

Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van fietsenstallingen, die ook buiten het bouwvlak toegestaan zijn (maximaal 30 m²). De maximum goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen de bestemming zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

De percelen waar de 15 kleine huizen zijn voorzien, alsmede de tussenliggende gronden en de gronden waar de gemeenschappelijke bijgekomen zijn voorzien, zijn bestemd als 'Wonen'. Er is één bouwvlak opgenomen; binnen dit gebied moeten de woningen worden gerealiseerd. In de exacte positionering van de woningen bestaat dus de nodige flexibiliteit. In de bouwregels zijn de randvoorwaarden per woning nader ingekaderd, zodat de stedenbouwkundige uitgangspunten gewaarborgd zijn. Dit betreft onder meer de maximum hoogte, oppervlakte en inhoud.

Er zijn maximaal 15 vrijstaande woningen toegestaan. Bijgebouwen bij de woningen zijn niet toegestaan. Wel zijn ter plaatse van de twee aanduidingsvlakken 'bijgebouw' gezamenlijke voorzieningen-gebouwen (bergingen) toegestaan. Losse bergingen e.d. elders worden niet wenselijk en niet noodzakelijk geacht, gelet op enerzijds de beoogde doelgroep en anderzijds de voorwaarden om voldoende groen te behouden. De gronden buiten de hoofdgebouwen zijn derhalve niet aangemerkt als 'erf' in de zin van het Besluit omgevingsrecht. Vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken is hier niet wenselijk. In de planregels is daarom expliciet opgenomen dat de gronden buiten het hoofdgebouw niet als 'erf' dienen te worden aangemerkt. Binnen de bestemming zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

De gronden zijn bestemd voor het wonen in vrijstaande woningen, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en beplanting en paden. Bij oplevering van de kleine huizen dient het erf tevens landschappelijk ingepast te zijn conform de als bijlage bij de regels opgenomen notitie 'Landschappelijke inpassing kleine huizen Beersteeg-West'. Na realisatie moet de landschappelijke inpassing in stand worden gehouden.

6. UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan maakt bouwplannen mogelijk, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatie-overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Zaltbommel. De kosten die met het plan gemoeid zijn, worden verdisconteerd bij de uitgifte van de gronden. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

6.1.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties, die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan, zijn geïnformeerd. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de betreffende instanties toegezonden.

Het waterschap Rivierenland heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook bij voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro reeds overleg plaatsgevonden met het waterschap, dat bij de uitwerking van de watercompensatie voortijdig betrokken is. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is een geringe aanpassing van de begrenzing van de bestemming 'Wonen' op de verbeelding doorgevoerd. Hierdoor is het mogelijk om een duiker nabij de zendmast te realiseren. Het waterschap is daarmee akkoord. Deze aanpassing maakt behoud van een bestaande kastanjeboom mogelijk. Verder is een aantal tekstuele en rekenkundige aanpassingen in de plantoelichting doorgevoerd (paragraaf 4.10). Ten slotte zijn de regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' aangepast overeenkomstig de reactie.

Daarnaast heeft de provincie Gelderland gereageerd. Deze reactie heeft geen aanleiding tot aanpassing gegeven.

6.1.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Het plan is tot stand gekomen na een uitgebreid participatieproces, dat al geruime tijd voor publicatie van het bestemmingsplan is opgestart. Het initiatief is op basis van dit proces al op enkele punten aangepast. Als vervolgstap is het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd van 18 maart tot en met 28 april 2021, waarbij eenieder de gelegenheid heeft gehad om een inspraakreactie in te dienen. In dat kader heeft tevens een digitaal inloophmoment plaatsgevonden, waarbij het plan is toegelicht en de gelegenheid is gesteld voor het stellen van vragen.

In totaal zijn er zes inspraakreacties ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in het Eindverslag inspraak inzake bestemmingsplan “Zaltbommel, Beersteeg-West”. Het eindverslag is opgenomen in de bijlagen.

De inspraakreacties hebben aanleiding gegeven toe enkele aanpassingen in de regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is een bijlage bij de regels toegevoegd (notitie Landschappelijke inpassing kleine huizen Beersteeg-West). Ambtshalve zijn eveneens enkele aanpassingen aan het voorontwerpbestemmingsplan gedaan. Alle aanpassingen zijn in het eindverslag benoemd.

6.1.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente in de als bijlage 11 opgenomen procesnota (nota zienswijzen). De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een aanpassing c.q. aanvulling van de plantoelichting. Ambtshalve is de definitie van het peil aangepast.

Het plan is vervolgens op 11 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Zaltbommel.

6.1.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is het plan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

