

 Gemeente Zaltbommel

 Bestemmingsplan 'Zaltbommel, herontwikkeling Thorbeckestraat'

 Toelichting



November 2022

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	9
2.4 Conclusie	12
3. Planbeschrijving	13
3.1 Geschiedenis plangebied	13
3.2 Bestaande situatie plangebied	14
3.3 Stedenbouwkundige visie	14
3.4 Vertaling naar bestemmingsplan	16
4. Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Milieueffectrapportage	17
4.2 Verkeer en parkeren	18
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Geluid	22
4.5 Bodemkwaliteit	24
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Bedrijven en milieuzonering	27
4.8 Water	28
4.9 Ecologie	32
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.11 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	36
4.12 Kabels en leidingen	37
5. Juridische planbeschrijving	38
5.1 Planvorm	38
5.2 Artikelsgewijze toelichting	39
6. Uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.3 Handhavingsaspecten	42

Bijlagen

Bijlage 1	Stedenbouwkundige visie, LOS Stedomland, 2 augustus 2021
Bijlage 2	Quicksan Wet natuurbescherming, Blom Ecologie B.V., 8 januari 2021
Bijlage 3	Vleermuisonderzoek, Blom Ecologie B.V., 24 september 2021
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek, ABO Milieuconsult, 21 december 2021
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, KuiperCompagnons, 8 juli 2022
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek brede school de Waluwe, KuiperCompagnons, 2 februari 2022
Bijlage 7	Stikstofdepositie-onderzoek, KuiperCompagnons, 21 februari 2022
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek, ADC ArcheoProjecten, 26 januari 2022
Bijlage 9	Procesnota inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan
Bijlage 10	Procesnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Context

De gemeente Zaltbommel is dit jaar gestart met de planvorming voor de herontwikkeling van de locaties zwembad Akwamarijn, sporthal De Ring en petanquevereniging Jeu de Bommel aan de Thorbeckestraat. De voorgenoemde gebouwen gaan gesloopt worden. De parkeerbehoefte voor deze functies verdwijnt daarmee ook. De grond waarop de panden staan en de grond die in gebruik is als parkeerterrein komt daardoor beschikbaar. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het gebied integraal te herontwikkelen. De ambitie is om een kwaliteitsslag te maken in de bebouwing en de openbare ruimte. Daarnaast ligt er een kans om de invulling aan te laten sluiten op de omgeving.

Vanuit de gemeente is besloten om belanghebbenden een belangrijke rol te geven in het planproces. De afgelopen maanden is er samen met een klankbordgroep toegewerkt naar een stedenbouwkundige visie. De visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2021. Deze visie is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

De bestaande bebouwing maakt dus ruimte voor nieuwe bebouwing. De stedenbouwkundige visie bevat een speels ontwerp dat afwijkt van de omliggende stedenbouwkundige structuur. Binnen het plan is ruimte voor woningen, groen, spelen en water. Er worden maximaal 53 woningen gerealiseerd, in een mix van grondgebonden woningen, appartementen en studio's. De visie past echter niet binnen de geldende beheersverordening 'Poederoijen en Zaltbommel'. Om het plan te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een nieuw planologisch kader voor de ontwikkeling.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan ook in het wijzigen van de bestemming van 'Verkeer-Verblijfsgebied' in 'Wonen' ter plaatse van een gedeelte van het perceel 1884. De regels op dit perceel sluiten op deze manier beter aan bij de regels betreffende een woonbestemming uit de beheersverordening 'Poederoijen en Zaltbommel', die ook voor de rest van het perceel gelden.

Doel

Het nieuw beoogde stedenbouwkundig plan past niet binnen de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt besloten tussen de Thorbeckestraat, de Prins Clausstraat en de Prins Bernardweg. Het plangebied omvat de huidige panden aan de Thorbeckestraat 53a, 55 en 57, de buitenruimte behorende bij deze panden en de openbare ruimte tussen de panden en de Thorbeckestraat.



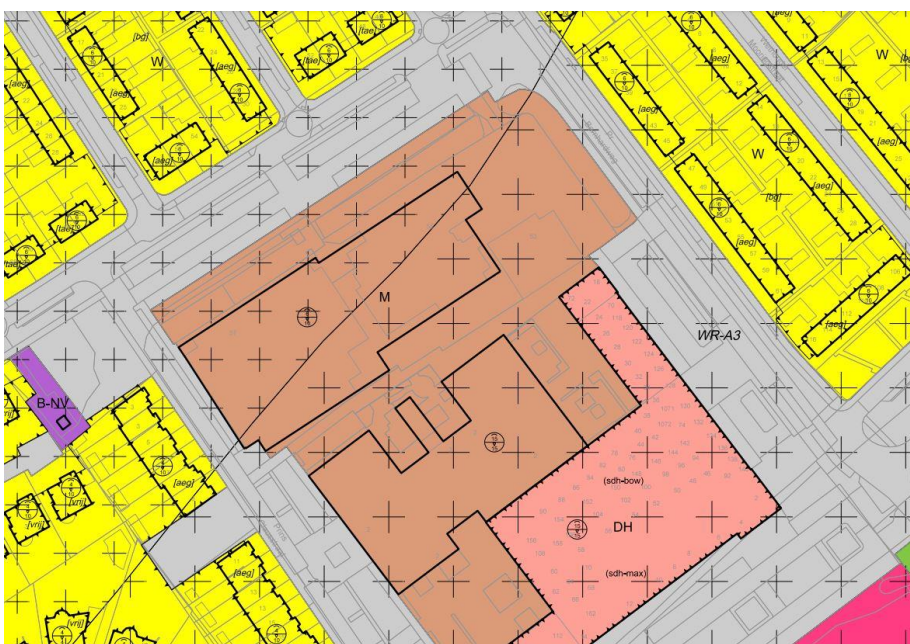
Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. De globale ligging van het plangebied is in afbeelding 1.1 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel de beheersverordening 'Poederoijen en Zaltbommel', vastgesteld op 22 september 2016 door de gemeenteraad van Zaltbommel. In de planologische situatie is het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk'. Daarnaast ligt het plangebied deels binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', en deels binnen 'Waarde - Archeologie 3'.

Omdat de voorziene ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan een nieuw planologisch kader vastgelegd.



Afbeelding 1.2: Vigerende planologische situatie

Bestemmingsplan "Zaltbommel, herontwikkeling Thorbeckestraat"
Toelichting
Vaststelling

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding is in hoofdstuk 2 het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. In hoofdstuk 3 wordt een korte beschrijving van de geschiedenis, de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied gegeven. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 ligt de focus op respectievelijk de uitvoerbaarheid en de procedure.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurnvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet.

Planspecifiek

De NOVI heeft geen directe doorwerking op onderhavig bestemmingsplan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Het SVIR (beleid) is opgegaan in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitgewerkt in regelgeving op basis van het beleid dat in de NOVI staat.

Planspecifiek

Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Nieuwe ladder Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 53 woningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorliggende ontwikkeling is met maximaal 53 woningen dus ladderplichtig.

Planspecifiek

Bij de eerste trede van de ladder moet de behoefte worden aangetoond. Concreet gezien gaat het hier om de mogelijkheid om maximaal 53 woningen extra toe te voegen. Dit past binnen de lokale woningbouwafspraken uit de regionale woonagenda (zie paragraaf 2.3.1). Het gebrek aan woningen is hoog en de vraag naar gelijkvloerse, maar ook naar grondgebonden woningen is groot. Het plan sluit aan op de woonbehoefte in de gemeente, op een centrale locatie en dicht bij alle voorzieningen. Daarnaast ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de tweede vereiste van de ladder. Het voornemen is dan ook passend ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Duurzaam

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

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

Een krachtige economie

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

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit,

maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

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

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

Blijvend verbonden

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

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een versterking van het stedelijk gebied en sluit aan bij de wens van de provincie om voldoende, diverse woningen te realiseren. De omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Provinciale Omgevingsverordening is geconsolideerd vastgesteld in maart 2021. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Voor dit bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling is het volgende uit de Omgevingsverordening relevant.

Paragraaf 2.2.2.1 Nieuwe woonlocaties

Het Gelderse kwalitatieve woonbeleid gaat uit van regionale woningmarkten. Aan de hand van basisdocumenten (bevolkingsprognose en woningbehoefteonderzoek) levert de provincie aan de regio's informatie over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Deze informatie over de woningbehoefte werd per regio als indicatieve taakstelling door Gedeputeerde Staten vastgesteld in de 'Kwantitatieve opgave wonen'. Deze afspraken vervangen het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

De kwantitatieve taakstelling uit de 'Kwantitatieve opgave wonen' is een bovengrens. De Omgevingsverordening Gelderland sluit uit dat er bovenop de indicatieve taakstelling in de 'Kwantitatieve opgave wonen' in een regio mogelijkheden voor het realiseren van woningen in bestemmingsplannen worden opgenomen, die niet in de 'Kwantitatieve opgave wonen' passen. Het bouwen van meer woningen, dan waar in een regio behoefte aan is, kan tot onbedoelde migratiestromen leiden en uiteindelijk zelfs tot leegstand in die regio of elders. Bovendien vergroot overcapaciteit de kans op onrendabele investeringen en andere financiële risico's.

In de provinciale Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1). Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. Zodoende zijn de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030'.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan is passend binnen het regionale woningbouwprogramma, zie paragraaf 2.3.1. Voorgenomen ontwikkeling voldoet verder aan de randvoorwaarden en regelgeving van de Omgevingsverordening Gelderland.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

De Regionale Woonagenda Rivierenland 2020–2030 is een gezamenlijk product van de gemeenten Buren, Culemborg, Maasdiel, NederBetuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel. De belangrijkste thema's uit de regionale woonagenda zijn:

- Continuïteit in productie
- Betaalbaarheid woningen

- Flexibiliteit op de woningmarkt (waaronder Arbeidsmigranten)
- Wonen en zorg
- Duurzame woningvoorraad

In het regionale woningbouwprogramma zijn voor Zaltbommel tussen de 900 en de 1450 woningen opgenomen in de periode 2020-2030. De gemeente Zaltbommel vindt dat er op korte termijn meer woningen gebouwd moeten worden om in de toegenomen vraag te kunnen voorzien. Zaltbommel heeft een gunstige ligging langs de A2 corridor en ervaart met name druk vanuit Den Bosch en omgeving. Er is een woningbouwprogramma met ca. 1800 woningen bij een woningbouwopgave van 1450 woningen. Met een overprogrammering wil de gemeente ervoor zorgen dat er voldoende woningen worden gerealiseerd om de geprognosticeerde vraag te kunnen voldoen. Naast de reguliere toestroom vanuit Den Bosch, Maasdriel en het buitenland wordt er bijvoorbeeld de laatste jaren een stijging gezien van het aantal woningen dat door mensen uit de Randstad worden gekocht (6% in 2018 naar 21% in 2021).



Abbeelding 2.1: Prognoses Zaltbommel (Regionale Woonagenda Rivierenland)

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling sluit aan op de door de provincie geambieerde versnelling van de woningbouwproductie en past binnen de afspraken uit de regionale woonagenda.

2.3.2 Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

Deze Woonvisie is een gezamenlijke visie van de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel, de 2 gemeenten die samen de Bommelerwaard vormen. De Woonvisie is het kader voor de prestatieafspraken met de corporaties, vormt de verbinding met andere beleidsterreinen, zoals duurzaamheid, leefbaarheid, wonen en zorg en vormt het kader van gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor initiatiefnemers. De centrale thema's binnen de visie vormen:

- Snel voldoende mogelijkheden
- Meer variatie
- Duurzame woningvoorraad
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid

Uit de woonvisie blijkt dat de woningbouwopgave voor de komende 10 jaar voor Zaltbommel bestaat uit ca. 1.450 woningen. Vanwege de onbalans tussen vraag en aanbod willen de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel de nieuwbouw voor de komende 5 jaar versnellen. Ook willen de gemeenten zorgen voor de juiste woningen voor de juiste prijs op de juiste plek. Voor alle woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen wordt een differentiatie gehanteerd, waarmee alle doelgroepen passend kunnen worden bediend. Starters, doorstromers en met name ook senioren, die naar een passende woning willen. Woningen in verschillende typologieën, huur en koop, in verschillende prijsklassen. We monitoren of dat alle clusters daarmee voldoende worden voorzien met de verschillende segmenten.

Planspecifiek

Onderhavig plan bevat een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag naar woningen binnen de gemeente. Het te realiseren programma voldoet aan de afspraken uit de woonvisie. De nieuw

te bouwen woningen worden zo energiezuinig mogelijk uitgevoerd. Het initiatief past zodoende binnen de kaders uit de Woonvisie.

2.3.3 Ontwerp Omgevingsvisie Bommelerwaard

Deze omgevingsvisie Bommelerwaard is één gezamenlijke omgevingsvisie voor de hele Bommelerwaard, waarbij ruimte is voor verschillen tussen beide gemeenten. De visie schetst een toekomstbeeld voor de Bommelerwaard, maar laat ook ruimte voor de eigen identiteit van Zaltbommel en Maasdriel. Voor Maasdriel betekent dat dat er volop aandacht is voor ondernemerschap ende kansen die de ligging aan de Maas biedt voor toerisme en recreatie. Hier wordt vooral gericht op de belevingsruimte van het landschap in plaats van op de agrarische gebruikswaarde. In Zaltbommel ligt de nadruk op het agrarische karakter, een vitale, duurzame lokale bedrijvigheid en op de cultuurhistorische parels.

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan ligt de ontwerp-omgevingsvisie ter inzage. De nieuwe gemeenteraad, die volgt uit de verkiezingen in maart 2022, stelt de definitieve omgevingsvisie Bommelerwaard vast.

De omgevingsvisie Bommelerwaard richt zich op 13 kernopgaven die vallen onder de volgende thema's:

- Klimaat, duurzaamheid en landschap.
- Landbouw, economie, toerisme en cultuurhistorie.
- Wonen, welzijn en voorzieningen.
- Milieu, gezondheid en leefbaarheid.



Afbeelding 2.2: Visiekaart omgevingsvisie Bommelerwaard

In de omgevingsvisie wordt uitvoering gegeven aan de opgaven uit de woonvisie Bommelerwaard. Er wordt gestuurd op de versnelde realisatie van woningen voor de komende 5 jaar: 1.000 woningen in de

gemeente Zaltbommel. Op de visiekaart valt de kern Zaltbommel binnen de aanduiding 'Stad/dorp'. Gebiedsgerichte opgaven voor dit gebied zijn:

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

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan maakt een combinatie mogelijk van grondgebonden woningen en studio's. Met de differentiatie in woningtypen en grootte wordt er rekening gehouden met verschillende doelgroepen. Het plangebied krijgt als geheel een parkachtige uitstraling. Binnen het groen is aandacht voor diversiteit in soort en hoogte. De bestaande sloot wordt vergroot en verbreed. In het centrale deel van het plangebied, tussen de bebouwing in, komen plekken die mogelijkheden bieden voor ontmoeting en verblijf. Het initiatief past zodoende binnen de kaders uit de ontwerp-omgevingsvisie.

2.4 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

3. Planbeschrijving

3.1 Geschiedenis plangebied

Het plangebied ligt gesitueerd ten zuiden van de historische kern Zaltbommel, op de grens van de wijk De Vergt en de wijk De Waluwe. De wijk De Vergt ligt aan de noord-, west- en oostkant van het plangebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de wijk De Waluwe. De wijk De Vergt is gebouwd in de jaren '60 en de wijk De Waluwe is recenter (eind jaren '90/begin 2000). Dit maakt dat de wijken ruimtelijk heel verschillend zijn.

Terugkijkend in de tijd ligt het plangebied tot begin van de jaren 2000 nog aan de rand van Zaltbommel aan de provinciale weg. Eind jaren '90 is er begonnen met de bouw van De Waluwe. Langzaam maar zeker is het plangebied omsloten door nieuwe ontwikkelingen.

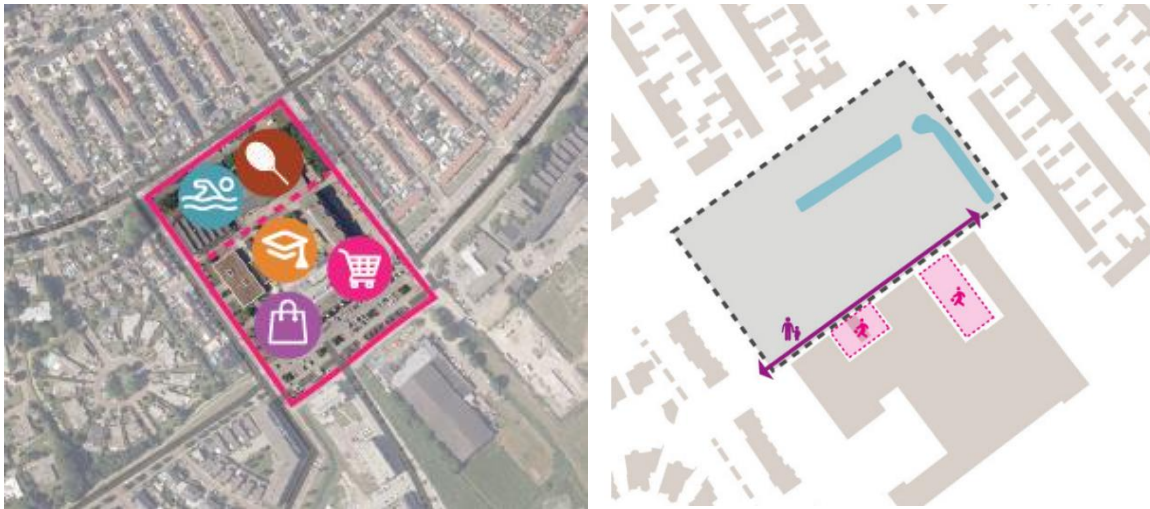
Met de bouw van De Waluwe en de ontwikkeling van de Portage is er veel veranderd. De positie van het plangebied is totaal anders, eerst liggend aan de rand van de wijk, nu centraal in twee wijken met een cluster van voorzieningen nabij. Met de komst van deze ontwikkelingen maakt het plangebied onderdeel uit van het schakelpunt tussen twee wijken. Naast de ligging heeft het plangebied ook binnen de verkeersstructuur, de groenstructuur en in de voorzieningen een schakelfunctie tussen de verschillende wijken.



Afbeelding 3.1: Plangebied met omliggende wijken

3.2 Bestaande situatie plangebied

De locatie wordt omringd door de Prins Clausstraat, de Thorbeckestraat en de Prins Bernardweg. Zoals in de inleiding al genoemd, verdwijnen zwembad Akwamarijn, sporthal De Ring en petanquevereniging Jeu de Bommel van deze locatie en worden de gebouwen gesloopt. Hiermee komt ook het parkeerterrein te vervallen.



Afbeelding 3.2: Huidige voorzieningen in en rond het plangebied en connectie met de school

Aan de zuidkant van het plangebied is in 2012 een nieuw appartementencomplex De Portage gebouwd met daaronder twee supermarkten en verschillende dagwinkels. Naast De Portage is de Brede School De Waluwe gebouwd, met twee basisscholen, kinderdagverblijf, naschoolse opvang, educatief centrum, leerhuis, gymzaal en ontmoetingsruimte.

De bouwhoogten in de omgeving zijn voor een groot deel vergelijkbaar met elkaar, het grootste deel van de bebouwing heeft als maximale hoogte 2 lagen plus een kap. De overgang van De Vergt naar De Waluwe sluit wat dat betreft logisch op elkaar aan. Enkel ten zuiden van het plangebied, zijn een paar uitzonderingen. Dit betreft de Portage en 2 andere appartementenblokken van 4 lagen of hoger.

Momenteel is er een voetpad gesitueerd tussen het plangebied en de Brede School/Portage. Dit pad verbindt de Prins Clausstraat met de Prins Bernardweg. Het is eigendom van de gemeente. Het pad is afgesloten buiten openingstijden van de organisaties en Brede School. Vanaf het pad kun je de schoolpleinen betreden van de Brede School en de binnenruimte bij de Portage.

In het plangebied loopt een doorgaande watergang, als onderdeel van de watergang aan de Prins Bernardweg. De sloot in het plangebied is ondergronds verbonden met de wadi aan de Prins Bernardweg aan de noordzijde. Daarnaast steekt er een aftakking van het water het plangebied in. Dit is een doodlopende sloot. Het water dient als opvang voor het regenwater vanuit De Vergt.

3.3 Stedenbouwkundige visie

Het plangebied ligt als 'spil' in de wijken De Vergt en De Waluwe en is een schakelpunt op het gebied van verkeer, routes, voorzieningen en groen. De visie richt zich dan ook op het afwijken van wat er in de omgeving gebeurt, om af te wijken van het orthogonale karakter. De nieuwe bebouwing staat speels opgesteld, en wijkt daarmee af van het stramien. De herontwikkeling biedt een kans om variatie aan te brengen in de wijk en hiermee een 'opvallend' statement te maken op deze plek.



Afbeelding 3.3: Visiekaart met uitgangspunten

Programma

Het programma bestaat uit een mix van grondgebonden woningen, appartementen en studio's. Het aantal woningen ligt op maximaal 53. Met de differentiatie in woningtypen en grootte wordt er rekening gehouden met verschillende doelgroepen. De woningen bieden ruimte voor 1- of 2-persoonshuishoudens, maar ook voor starters en jonge gezinnen. De woningen worden gerealiseerd in de verhouding 40% sociale huur en/of goedkope koop en 60% middeldure huur en/of koop. Minimaal 30% van de woningen dienen sociale huurwoningen te worden.

Openbare ruimte en ontsluiting

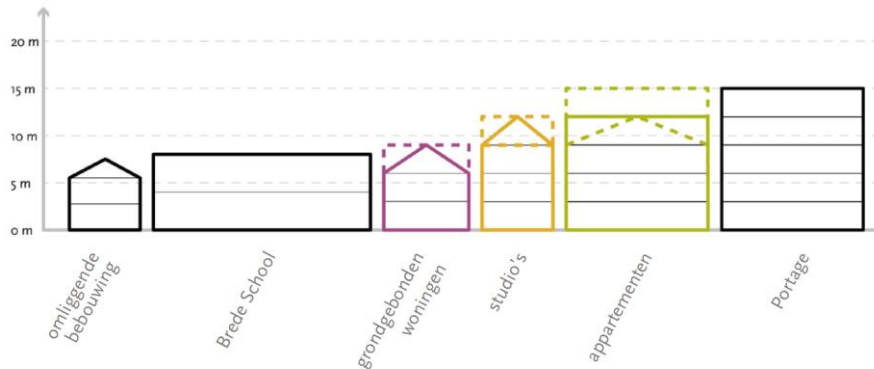
Alle woningen die grenzen aan de openbare ruimte krijgen een tuin of stoepje. De vorm en grootte hangt af van het woningtype en ligt nog niet vast. Het uitgangspunt voor het gehele gebied is om de voorruimtes en tuinen zo min mogelijk verhard te maken en de afscheidingen natuurlijk te houden.

De voetganger komt centraal te staan binnen het plangebied. Er komen veilige looproutes en logische looplijnen. De voetganger komt zo min mogelijk in contact met fietsers en autoverkeer. Doorgaand fietsverkeer wordt ontmoedigd. Er worden geen fietsroutes aangelegd binnen het plangebied. Het fietsparkeren bij de school (Prins Clausstraat) wordt toegankelijk gehouden, net als de entree aan de zijde van de Portage. Het parkeren vindt plaats in twee parkeerkoffers plus langs de randen van het plangebied in langspaarvakken. De parkeerplaatsen worden gemaximaliseerd langs de randen, zodat de parkeerkoffers wat luchtiger aanvoelen. De parkeerkoffers worden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden met slimme en groene ontwerp oplossingen.

Bouwhoogtes

Om de nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de bebouwing in de omgeving wordt de verbinding gezocht door de overgang geleidelijk van zuid naar noord te laten afnemen in hoogte en door variatie te maken in platte daken en kappen. Het appartementengebouw krijgt op het hoogste punt aansluiting met De Portage (beide 5 lagen) en neemt trapsgewijs af naar 3 lagen met een kap. De grondgebonden woningen aan de zijde van de Prins Clausstraat sluiten aan met een plat dak en de hoogte aan bij de Brede School. De grondgebonden woningen die hieraan volgen krijgen 2 lagen plus een kap, om aan te sluiten bij de woningen in de omgeving (Prins Clausstraat en Thorbeckestraat). De studio's op de kop

worden 3 of 4 lagen, waarvan één met kap. Zo wordt de aansluiting gezocht met het appartementengebouw aan de oostzijde in het plangebied.



Afbeelding 3.4: Schematische weergave bouwhoogten

Groen en ontmoeten

Het plangebied krijgt als geheel een parkachtige uitstraling. Binnen het groen moet voldoende aandacht zijn voor diversiteit in soort en hoogte. De bestaande sloot langs de Prins Bernardweg wordt vergroot en verbreed en is onderdeel van de ruimte. Het legt de relatie met het appartementencomplex.

In het centrale deel van het plangebied, tussen de bebouwing in, komen plekken die mogelijkheden bieden voor ontmoeting en verblijf. Het gaat hierbij om ontmoeting voor de nieuwe bewoners, maar ook voor bewoners uit de omgeving. De toegangen naar alle onderdelen van de Brede School aan de zuidkant van het plangebied blijven toegankelijk en worden veilig ingericht.

Door de strategische ligging van het plangebied is het van belang dat er rekening gehouden wordt met de bestaande wandelverbindingen in de wijk. De ambitie is om aan te sluiten op bestaande routes en zodoende de bereikbaarheid te verbeteren. Zo kan het gebied nog meer als schakel dienen binnen de wijken.

3.4 Vertaling naar bestemmingsplan

In de visie zijn de belangrijkste ontwerpprincipes benoemd. Die hangen boven deze planuitwerking en bewaken enerzijds zo goed mogelijk het ontwerp en geven anderzijds nog enige flexibiliteit daar waar het nodig is. Dit is vertaald naar een bestemmingsplankaart, waarop de bouwvlakken uit de stedenbouwkundige visie zijn overgenomen. Ook zijn de maximale bouwhoogtes aangeduid.

Om de uitstraling en beeldkwaliteit van de te ontwikkelen gebouwen te kunnen waarborgen is het bestemmingsplan aangevuld met een beeldkwaliteitsplan. Hierin staan de regels waaraan de uitstraling van een bouwwerk moet voldoen. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan voor de ontwikkeling op de locatie Akwamarijn ook in het wijzigen van de bestemming van 'Verkeer-Verblijfsgebied' in 'Wonen' ter plaatse van een gedeelte van het perceel 1844. De regels op dit perceel sluiten op deze manier beter aan bij de regels betreffende een woonbestemming uit de beheersverordening 'Poederoijen en Zaltbommel', die ook voor de rest van het perceel gelden.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

Het voorkómen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. Het gewijzigde besluit Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer en een aaneengesloten gebied met 2000 woningen of meer geldt er een beoordelingsplicht. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

4.1.2 Beoordeling en conclusie

De herontwikkeling van het plangebied valt onder de categorie 'woningbouw', maar blijft ruim onder de drempel-waarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld:

1. Kenmerken project / activiteit

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 53 woningen, op de plek van het huidige zwembad Akwamarijn, sporthal De Ring en petanquevereniging Jeu de Bommel aan de Thorbeckestraat. De voorgenoemde gebouwen zullen worden gesloopt.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied ligt besloten tussen de Thorbeckestraat, de Prins Clausstraat en de Prins Bernardweg. Het plangebied omvat de huidige panden aan de Thorbeckestraat 53a, 55 en 57, de buitenruimte behorende bij deze panden en de openbare ruimte tussen de panden en de Thorbeckestraat.

3. Samenhang met andere activiteiten

Er zijn geen concrete andere activiteiten in de omgeving van het plangebied gepland of in uitvoering.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten zoals bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, bodemgeschiktheid en water. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

Het plangebied blijft ruim onder de drempelwaarde zoals opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat als gevolg van de realisatie van het plan geen (significante) nadelige milieueffecten optreden – noch op zichzelf, noch in onderlinge samenhang

bezien- waardoor een uitgebreide m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is. Wel dient het college van burgemeester en wethouders een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen, voorafgaand aan de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte dient te worden aangesloten bij de parkeernota van de gemeente Zaltbommel. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de mogelijke planuitwerking uit de stedenbouwkundige visie. Voor studio's is in de parkeernota geen parkeernorm opgenomen, in overleg is hiervoor in de stedenbouwkundige visie een parkeernorm van 1,3 per studio aangehouden. Voor alle woningen geldt een bezoekersnorm van 0,3, als onderdeel van de parkeernorm.

Programma	Parkeernorm	Aantallen	Parkeerbehoefte
Grondgebonden woningen	2	11	22
Appartementen	1,5	31	46,5
Studio's	1,3	11	14,3
Totaal		53	82,8

Tabel 4.1: berekening parkeerbehoefte

Er komen 2 aparte parkeerkoffers die onderling geen verbinding hebben, waardoor (doorgaand) autoverkeer wordt tegengegaan. De entrees van de parkeerkoffers krijgen een inritconstructie. Binnen deze parkeerkoffers worden in totaal 100 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Het plan voldoet hiermee aan de kaders uit de gemeentelijke parkeernota.

De bestaande langsparkerplaatsen blijven behouden of worden teruggebracht. Dit zijn 27 parkeerplaatsen. Langs de randen van het plangebied wordt het (langs)parkeren geoptimaliseerd. Er zijn 5 overloopparkerplaatsen gerealiseerd in het ontwerp.

De parkachtige sfeer wordt doorgezet in de parkeerkoffers met ruimte voor bomen, overig groen en aandacht voor materialisering. Hierbij kan gedacht worden aan grasbetonstenen. Met simpele ontwerpingrepen wordt het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht gehaald. In de stedenbouwkundige visie is voorgesteld om dit met kleine heuveltjes te doen. Daarnaast kan hier ook beplanting voor gebruikt worden. De parkeerkoffer aan de Prins Clausstraat wordt doodlopend om verkeer, gericht op de Brede School, te ontmoedigen.



Afbeelding 4.1: Indeling toekomstige parkeerplaatsen

4.2.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Op basis van de CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie van de huidige en de toekomstige situatie bepaald. De kern van Zaltbommel valt onder de categorie 'matig stedelijk' en het plangebied ligt binnen 'rest bebouwde kom'. Voor de verkeersgeneratie van het zwembad uitgegaan van een 'standaardbad' van 25x15 meter. Omdat er voor een petanque-vereniging geen kencijfers bekend zijn, is hiervoor aangesloten bij de categorie biljart-/snookercentrum. Het kengetal is hier in plaats van per tafel, per binnenbaan berekend. De kencijfers van het CROW gelden voor een gemiddelde weekdag.

Huidig programma	CROW-categorie	Aantallen/ m ²	Gemiddeld kencijfer CROW	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Zwembad Akwamarijn	Zwembad (overdekt)	375 m ²	31,5 per 100 m ² bassin	118
Sporthal De Ring	Sporthal en sportzaal	1.604 m ²	10 per 100 m ² bvo	160
Petanque-vereniging	Biljart-/snookercentrum	8 binnenbanen	9,85 per tafel	79
Totaal				357

Tabel 4.3: berekening verkeersgeneratie huidig programma

De toekomstige verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de mogelijke planuitwerking uit de stedenbouwkundige visie. Omdat de precieze verdeling (sociale) huur/koop nog niet bekend is, zijn hiervoor de worst-case categorieën gebruikt.

Nieuw programma	CROW-categorie	Aantallen/ m ²	Gemiddeld kencijfer CROW	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Studio's	Appartement, huur, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	11	3,6	40
Appartementen	Appartement, koop, midden	11	5,6	62
Grondgebonden (rij)woningen	Huis, koop, tussen/hoek	31	7,1	220
Totaal				322

Tabel 4.4: berekening verkeersgeneratie nieuw programma

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het toekomstige programma gepaard gaat met een afname van circa 35 verkeersbewegingen per etmaal. Hierbij moet worden opgemerkt dat er gebruik is gemaakt van grove, worst-case kengetallen. De verkeersaantrekkende werking zal in ieder geval niet significant toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Qua verkeersafwikkeling leidt dit dan ook niet tot problemen, de omliggende infrastructuur kan deze afwikkeling in de huidige én toekomstige situatie goed verwerken.

Het autoverkeer wordt via de parkeerkooffers ontsloten aan de Prins Clausstraat en de Thorbeckestraat. Er komen geen routes voor fietsers en geen (doorgaande) routes voor autoverkeer, exclusief de parkeerkooffers. De parkeerkooffers worden voorzien van een inritconstructie. De voetpaden die de parkeerkooffers kruisen worden duidelijk aangegeven, bijvoorbeeld in een andere bestrating. De inrit aan de Prins Bernardweg blijft behouden voor calamiteiten. De bestaande fietsparkeerplekken aan de zijde van de Prins Clausstraat blijven toegankelijk. Voor fietsers komt hier een gescheiden toegang (los van het voetpad).

Alle paden binnen het plangebied worden ingericht als voetgangersgebied. De paden zijn zoveel mogelijk speels en slingerend, passend bij de parkachtige sfeer. De hoofdpaden lopen door het plangebied en niet langs het plangebied (in de vorm van een trottoir). Aan de randen van het plangebied sluiten de paden aan op bestaande routes voor wandelaars. Er komen duidelijke en veilige toegangen tot de schoolpleinen voor voetgangers. Bij de entrees wordt rekening gehouden met genoeg ruimte voor het afzetten en/of ophalen van kinderen.

4.2.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.3.2 Beoordeling

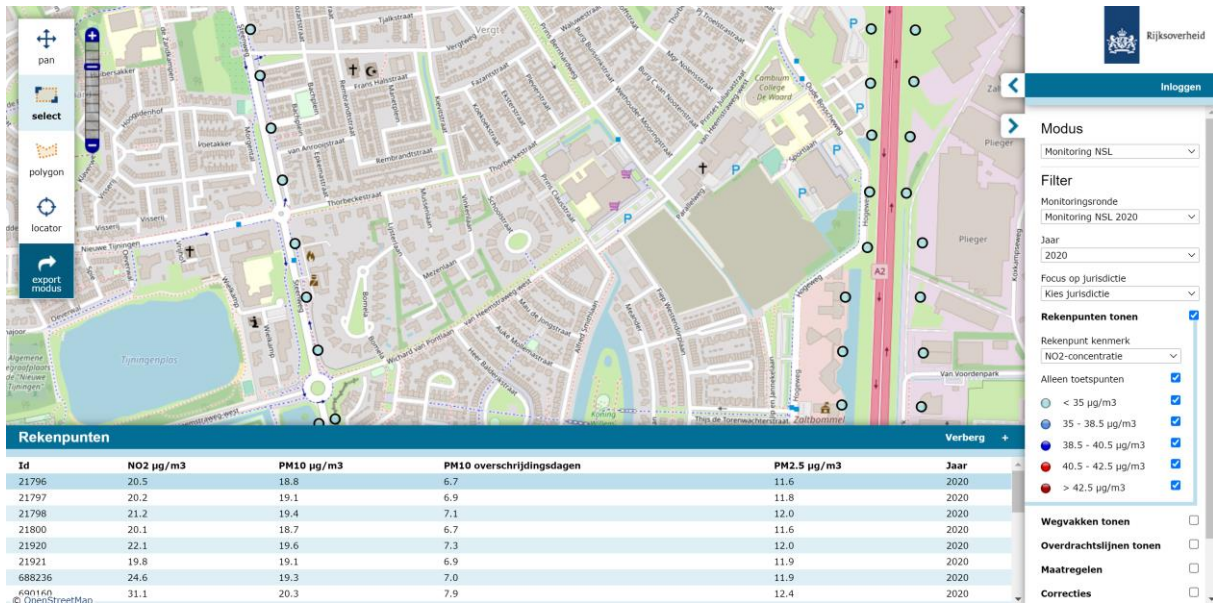
Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 53 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2020.



Afbeelding 4.2: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2020)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 29,4 µg/m³, 20,3 µg/m³ en 12,4 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 7,9, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

Wegverkeerslawaaï

Onderzoekszone

Langs wegen bevindt zich overeenkomstig artikel 74 Wgh aan weerszijden een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de grenswaarden van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De nieuwe woningen worden gebouwd in de zone van de Rijksweg A2. Voor deze Rijksweg is de zone 600 meter (meer dan 4 rijstroken buitenstedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

In dit onderzoek is, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, eveneens het verkeer op de 30 km-wegen betrokken. Dit betreft het verkeer op de Thorbeckestraat, de Prins Clausstraat en de Prins Bernhardweg.

Normstelling

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen is vastgelegd in de Wgh. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Tabel 1: Grenswaarden wegverkeerslawaai voor nieuwe woningen.

Situatie	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximale hogere waarde [dB]
Buitenstedelijk	48	53
Stedelijk	48	63

De gemeente Zaltbommel heeft geen geluidbeleid vastgesteld. Dit betekent dat alleen is getoetst aan de grenswaarden die in de Wgh zijn vastgelegd.

Reductie geluidbelastingen wegverkeerslawaai

Op grond van de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd. Vanaf 1 juli 2012 moet worden gerekend met het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012). Op grond van artikel 110g Wgh mag een reductie van 5 dB worden toegepast op wegen met een rijsnelheid van minder dan 70 km/h.

Omdat de rijsnelheid op de Rijksweg A2 hoger is dan 70 km/h mag een reductie worden toegepast die varieert van 2 tot 4 dB. Omdat de resultaten van de Rijksweg A2 55 dB of lager zijn, is in dit onderzoek voor de Rijksweg A2 een reductie aangehouden van 2 dB.

Op de overige wegen in dit onderzoek is de wettelijk toegestane rijsnelheid lager dan 70 km/h en is in de berekening een reductie toegepast van 5 dB.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 zijn eisen gesteld ten aanzien van de karakteristieke geluidswering van de gevels van een nieuwe woning. De eis aan de karakteristieke geluidswering voor wegverkeer is de vastgestelde hogere waarde minus 33 dB. De karakteristieke geluidswering moet worden bepaald op basis van de cumulatieve geluidbelasting van alle relevante wegen samen exclusief de reductie ex artikel 110g Wgh.

4.4.2 Beoordeling

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de Rijksweg A2 en het verkeer op de 30 km-wegen een geluidbelasting veroorzaakt die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidbelasting door de Rijksweg A2 bedraagt maximaal 53 dB zodat de maximale hogere waarde van 53 dB niet wordt

overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is het vaststellen van een hogere waarde voor het verkeer Rijksweg A2 noodzakelijk.

Het verkeer op de 30 km-wegen veroorzaakt een geluidsbelasting van maximaal 54 dB. Het vaststellen van een hogere waarde is voor 30 km-wegen niet mogelijk. Het verdient aanbeveling bij de beoordeling van de geluidwering van de gevels de hogere geluidsbelasting door de 30 km-wegen mee te nemen. De maximaal berekende cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 60 dB.

Uit het onderzoek blijkt verder dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen niet voor de hand liggen door de grote afstand waarop de nieuwe woningen van de A2 af liggen en gezien het verblijfskarakter van de rond het plan gelegen wegen.

4.4.3 Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling moet een hogere waarde procedure worden doorlopen. De eerste stap daartoe is het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van belang indien er sprake is van functieverandering en/of een ander gebruik van de gronden. Ontwikkelingen kunnen pas plaats vinden als de bodem, waarop die ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is bevonden voor het beoogde doel of voorafgaand aan die ontwikkeling alsnog geschikt wordt gemaakt.

4.5.2 Beoordeling

Door onderzoeksbureau ABO-Milieuconsult is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies benoemd.

Het matig verhoogde gehalte aan lood in de ondergrond met resten baksteen en de licht verhoogde concentraties aan PCB, kwik en minerale olie in de grond zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

In het grondwater van peilbuizen 01 en 03 (filterstelling 2,0-3,0 m-mv) is barium aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde. Voor peilbuis 03 betreft dit een index overschrijding > 0,5. Barium komt van nature voor in het grondwater, plaatselijk tot boven de interventiewaarde. Omdat er geen aanleiding is om aan te nemen dat de aangetroffen verontreinigingen met barium antropogeen van aard zijn, wordt verder onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van de voormalige olietank en de chemicaliënopslag zijn visueel in de grond of analytisch geen bijzonderheden aangetroffen, welke duiden op een verontreiniging. Bij geen van de gedempte watergangen is een bodemvreemde dempingslaag in de grond aangetroffen. De ondergrond rond de grondwaterstand, ter plaatse van twee van de gedempte watergangen, is maximaal licht verontreinigd.

De voormalige watergangen zijn vermoedelijk met gebiedseigen grond gedempt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. In het zand met matig tot sterke bijmengingen van puin is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen, verder onderzoek is niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek vormt de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het plan. In overleg met de Omgevingsdienst wordt momenteel nog een aanvullend onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de chemicaliënopslag en wordt een aanvullende analyse uitgevoerd naar 'chloorbleek'. Wanneer de resultaten hiervan beschikbaar zijn, zullen deze worden toegevoegd aan deze paragraaf.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Externe veiligheid (EV) heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer (over weg, water en spoor en door buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Bij een grootschalige calamiteit met deze gevaarlijke stoffen kunnen personen die geen directe relatie hebben tot die risicovolle activiteit 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 inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

Ook zijn in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en "zeer kwetsbare gebouwen", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

4.6.2 Beoordeling

Binnen en nabij het plangebied liggen enkele risicobronnen, waar rekening mee moet worden gehouden bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Het betreft:

- Brzo-bedrijf Sachem (Van Voordenpark 15);
- Rijksweg A2, transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Spoortracé Meteren-Den Bosch, transportroute van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Personen in het plangebied kunnen komen te overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen binnen deze inrichting en op de transportroutes. Het plangebied ligt echter niet binnen de PR 10-8 contour van Sachem en niet binnen de 200 meter zones van de transportroutes. Het is voor deze ontwikkeling verder relevant dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouwen", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Risico's vanwege Sachem

PR-toets:

Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR), omdat de PR 10-6 contour van Sachem niet over het plangebied ligt.

Verantwoording groepsrisico:

Het plangebied ligt wel binnen de 1% letaliteitsafstand (invloedsgebied), maar uit eerder uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat in de huidige situatie de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Omdat het plangebied niet ligt binnen de PR 10-8/jaar contour van Sachem, draagt de beoogde ontwikkeling niet bij aan de verhoging van het groepsrisico. Dit betekent dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar het treffen van mogelijke maatregelen om het groepsrisico te verlagen en voor het in beeld brengen van de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico (alternatieve locatie).

Op grond van artikel 13 van het Bevi moet nog wel worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval bij het risicobedrijf en;
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

In de onderstaande uitwerking is aansluiting gezocht bij het op 2 februari 2022 ontvangen advies van Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ).

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit bij Sachem, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron en niet direct bij 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 in beginsel om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Risico's vanwege het vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar dan alleen vanwege het vervoer over Rijksweg A2 en Spoortracé Meteren – Den Bosch. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

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

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes 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 2 februari 2022 aangegeven dat in

dit geval sprake is van een (standaard)situatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 en het spoortracé Meteren- Den Bosch en vanwege Brzo-bedrijf Sachem. Er wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes en bij Sachem. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen kan gebruik worden gemaakt van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld door de VNG (versie 2009). Deze geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor de genoemde milieuaspecten, de zogenaamde richtafstand. Realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat het bestaande bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling.

4.7.2 Beoordeling

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich OBS de Walsprong. Omdat het plangebied voor wat betreft het aspect geluid gelegen is binnen de richtafstand van de school, is nader onderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in de dagperiode voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidsniveau niet voldaan wordt aan de toetswaarden van de VNG-publicatie. In de avond- en nachtperiode wordt wel voldaan aan de toetswaarden.

Omdat de geluidbelasting veroorzaakt wordt door spelende kinderen is het treffen van bronmaatregelen niet mogelijk, zodat overdrachtsmaatregelen of maatregelen ter plaatse van de ontvanger resteren. Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsen van schermen langs de schoolpleinen of nabij de toekomstige woningen slechts voor een klein deel van de woningen een oplossing vormt. Hiernaast zal moeten worden overwogen of een dergelijke maatregel vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wel gewenst is.

Wanneer het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk is, bestaat nog de mogelijkheid om voorzieningen aan de gevels van de woningen te treffen om in de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren. Met het toepassen van ontvangermaatregelen kan weliswaar in de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd worden, maar wordt de geluidbelasting op de gevel en eventuele buitenruimtes niet verlaagd. Hiervoor is een nadere afweging noodzakelijk. De aanvaardbaarheid hiervan zal moeten worden afgewogen, waarbij wordt opgemerkt dat de gemeente geen geluidbeleid heeft waarop teruggevallen kan worden.

Wel kan worden opgemerkt dat voldaan kan worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit. Daarnaast wordt opgemerkt dat in de bestaande situatie bij diverse woningen (met name de woningen die direct boven de pleinen zijn gelegen) vergelijkbare of hogere niveaus zullen optreden en dat men dit bij de realisatie van De Waluwe aanvaardbaar geacht heeft.

4.7.3 Conclusie

Zoals hierboven beschreven, zijn de mogelijkheden om de geconstateerde overschrijdingen teniet te doen zeer beperkt en zal de aanvaardbaarheid nader moeten worden afgewogen. Dit zal gebeuren in samenhang met de hogere waarde procedure ten aanzien van wegverkeerslawaaï.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Rijks- en provinciaal beleid

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan en in het Provinciaal Waterplan 2016-2021.

Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Provinciaal Waterplan 2016-2021

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie

van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar. De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Regionaal Waterprogramma Gelderland

De provincie is vanuit diverse invalshoeken betrokken bij het thema water: vanuit de provinciale rol op het gebied van water en ondergrond, drinkwater, waterveiligheid en wateroverlast, natuur, waterkwaliteit en diverse gebruiksfuncties. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, is in de geest van de nieuwe Omgevingswet ingevuld. In het verlengde daarvan wordt deze visie op hoofdlijnen aangevuld met een detaillering van het beleid in dit waterprogramma. De visie en het waterprogramma vormen samen 'het beleid'.

De ambitie is de komende jaren toe te werken naar een programma, dat vanuit raakvlakken in het provinciale beleid, bijvoorbeeld vanuit urgenties op gebiedsniveau, is ingevuld. Naar analogie van wat gezegd wordt in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: het gaat om het vinden van synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden, om Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

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

Beleid waterbeheerder

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Met het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' blijft het waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Hiermee trekt het Waterschap Rivierenland de lijn door van het vorige waterbeheerplan. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met veranderingen en benutten zij de kansen die zich voordoen in de regio. Om inhoudelijke ambities te bereiken ligt het accent in de periode 2016-2021 onder meer op:

- Gebiedsgericht werken;
- Waterbewustzijn;
- Innovatie.

Het waterbeheerprogramma is het centrale beleidsdocument van het waterschap. Het programma biedt houvast voor bestuurders en ambtenaren. De doelen en maatregelen in het waterbeheerprogramma

zijn opgesteld samen met provincies, gemeenten en andere partijen. Het waterschap houdt rekening met provinciale functies en werkt mee aan het realiseren van provinciale doelen. Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten is bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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

Gemeentelijk waterbeleid

Water- en rioleringsplan Bommelerwaard 2017-2021

Het WRP is hét overkoepelend beleidsplan waarin de gemeente de ambities rondom riolering en water verwoorden. De bekostiging van de maatregelen hiervoor wordt geborgd in het uitvoeringsprogramma. Bij dit WRP zet de gemeente de werkwijze van het WRP 2012-2016 voort. Een resultaatgerichte methodiek wordt gehanteerd waarbij op basis van beelden en keuzes beleid is vastgelegd. Het beleidskader richt zich op de kenmerken veilig, functioneel, heel en schoon.

Het beleidskader voor de gemeentelijke watertaken bestaat uit vier onderdelen, stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. De eerste drie onderdelen corresponderen met de drie wettelijke zorgplichten van de gemeente. Het vierde onderdeel is een gemeenschappelijke taak van gemeenten en waterschap voor schoon en voldoende water (in lijn met de Waterschapswet en Waterwet). Bij het bepalen van de ambitie, kunnen drie kwaliteitsniveaus worden gebruikt, met elk een eigen prijskaartje. Gekozen is voor de basis-ambitie ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater.

4.8.2 Watertoets

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende ‘waterthema’s’, zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema’s levert de watertoets op.

Huidig watersysteem

Het plangebied omvat ca. 12.198 m². Binnen het plangebied is in de huidige situatie circa 9.780 m² verharding aanwezig, zowel in de vorm van bebouwing als ten behoeve van de omliggende parkeerplaats en bestrating. Binnen het plangebied loopt een B- en een C-watergang.



Afbeelding 4.3: Uitsnede legger wateren (Waterschap Rivierenland)

Planbeschrijving

De woonbestemming heeft in het bestemmingsplan een oppervlakte van ca. 2.794 m². Het overige gedeelte van het plangebied heeft een groen- of waterbestemming, waarvan ca. 2.966 m² is aangeduid als parkeerplaats. In totaal bedraagt de toekomstige verharding ca. 5.760 m². De paden en pleinen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in een halfverhard materiaal.

Omdat het aantal m² verharding afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is watercompensatie niet benodigd. In het plan is echter wel voorzien in een verbreding en vergroting van de bestaande watergangen. De bestaande oppervlakte aan waterberging blijft dus behouden en zelfs uitgebreid. De waterpartij heeft in de toekomstige situatie een omvang van ca. 647 m².

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering.

Riolering

De riolering wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem. Hierbij wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel (stelsel waarbij vuilwater en hemelwater door gescheiden buizen worden afgevoerd).

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Waterschap.

Volksgezondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodem en grondwater

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn. Grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de Legger zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Er zijn geen wateren en kunstwerken in het plangebied gelegen, die onder de onderhoudsverplichtingen vallen van het Waterschap. Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Zaltbommel.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te

ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaar rond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Zaltbommel is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

4.9.2 Beoordeling

Soortenbescherming

De ontwikkeling zal samen gaan met de sloop van de bestaande bebouwing en begroeiing. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Daarom is door adviesbureau Blom Ecologie B.V. een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit de quickscan blijkt dat er aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd naar vleermuizen. De planlocatie is daarnaast mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Op basis van de resultaten heeft aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden. In de periode juni – september 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen de planlocatie. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn drie zomer- en drie paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing op de planlocatie (gebouw A, de sporthal) een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als verblijfplaats (twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats). De beoogde ingreep (slopen van gebouw A, sporthal) leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.5, lid 4 (wegnemen verblijfplaatsen). Als gevolg van de verstoring van de verblijfplaatsen, het functionele leefgebied en overige verstoring door de werkzaamheden leiden de werkzaamheden tot overtreding van Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2. Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de sporthal gesloopt kan worden. Het complete onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Voor het gebruik van de nieuwe woningen is de stikstofdepositie in de gebruiksfase beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. De notitie inclusief complete berekeningen is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik

van de maximaal 53 nieuwe woningen. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.9.3 Conclusie

Voor de uitvoering van de beoogde ingreep is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Deze ontheffing kan worden verleend indien er alternatieve verblijfslocaties worden gerealiseerd, welke in het plan zijn voorzien. Het aspect ecologie staat de uitvoerbaarheid van het plan daarmee niet in de weg.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel een archeologische inventarisatie en archeologiebeleid met een bijbehorende kaart vastgesteld.

Cultuurhistorie

Menselijke ingrepen hebben voor kenmerkende en waardevolle cultuurhistorische waarden gezorgd. In de gemeente Zaltbommel zijn waardevolle elementen aanwezig die een natuurlijke geschiedenis hebben en die een door de mens gevormde geschiedenis hebben. De gemeente Zaltbommel heeft een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd naar zowel waardevolle structuren, gebieden en dorpsgezichten als afzonderlijke elementen. Dat heeft geresulteerd in een inventarisatiekaart die op 7 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijke cultuurhistorische waarden zijn:

- De aan de rivieren gerelateerde oeverwallen met bebouwingsstructuren;
- De wetering Capreton;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (Zaltbommel en Nederhemert-Zuid);
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht (Gameren);
- Gemeentelijke en rijksmonumenten;
- Historische buitenplaatsen (Huis Brakel).

4.10.2 Beoordeling

Door ADC ArcheoProjecten is in december 2021 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd naar mogelijke aanwezige archeologische resten in het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting voor het plangebied opgesteld. In het plangebied kunnen archeologische resten vanaf de Laat Neolithicum tot en met de Middeleeuwen worden verwacht. Het verkennend booronderzoek heeft het beeld van de bodemopbouw van het gebied in hoofdlijnen bevestigd. In het plangebied werden afzettingen van de stroomgordel Zaltbommel/

Nederhemert en van de van Gameren verwacht. Deze afzettingen zijn inderdaad aangetroffen. De afwisseling van oever en komafzettingen in de boringen alsmede het feit dat in een deel van de boringen sprake is van kalkloze trajecten in de oeverafzettingen maakt duidelijk dat er sprake is geweest van verschillende fase van de rivieractiviteit in het gebied. In de verschillende pakketten oeverafzettingen zijn geen aanwijzingen voor vegetatieniveaus of laklagen aangetroffen. Ondanks dat dergelijke niveaus, die een aanwijzing vormen voor stilstandfasen in de sedimentatie en daarmee kans op langdurigere bewoning, geldt voor de oeverafzettingen nog een middelhoge archeologische verwachting.

Op basis van deze verwachting adviseert ADC ArcheoProjecten om ter hoogte van de beoogde appartementencomplexen en de waterpartij een gecombineerd karterend en waarderend onderzoek uit te voeren. Met een karterend booronderzoek wordt verwacht dat een mogelijke vindplaats niet zal worden herkend. Dit door het ontbreken van humeuze archeologische lagen en sporen van bodemvorming (laklagen). Daarom wordt een proefsleuven onderzoek geadviseerd. Indien de oppervlakte van de verstoringen beperkt blijft kan ook voor een archeologische begeleiding protocol IVO-P worden gekozen. Zowel een proefsleuvenonderzoek als een archeologische begeleiding dienen te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente geaccordeerd Programma van Eisen (PvE). Het deel van het appartementencomplex dat ter hoogte van het huidige zwembad is voorzien hoeft niet meegenomen te worden in het proefsleuvenonderzoek. Naar verwachting is de bodem hier reeds diep verstoord.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.10.3 Conclusie

Op basis van de resultaten uit het archeologisch onderzoek wordt nader onderzoek geadviseerd. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit is onder andere geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.11 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

4.11.1 Kader

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Ook in en boven de Bommelerwaard hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog allerlei oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij niet tot ontploffing gekomen explosieven en munitie is achtergebleven. Onder Conventionele Explosieven (CE) wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. CE worden ook wel aangeduid als Niet-Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de werknemers en de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen. Werkgevers zijn volgens ARBO-wetgeving verantwoordelijk voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden door werknemers binnen onze gemeente. Daarom zijn zij verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen historisch vooronderzoek te doen om de kans op de aanwezigheid van niet gesprengen CE met zekerheid te kunnen uitsluiten. In 2016 heeft de gemeente Zaltbommel een historisch vooronderzoek en explosievensenkatenkaart voor de gehele gemeente laten opstellen. Op deze kaart zijn alle risicogebieden of wel 'verdachte' gebieden op het gebied van niet gesprengen CE aangegeven.

4.11.2 Beoordeling en conclusie

Op basis van de Explosievenkansenkaart Bommelerwaard van 10 juni 2016 bevindt de projectlocatie zich in 'verdacht' gebied. De voorgenomen werkzaamheden vinden echter plaats in naoorlogs vergraven of verstoorde grond. Het is daarom redelijkerwijs aan te nemen dat CE toen al zijn opgemerkt dan wel weggenomen. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek naar explosieven uit te voeren. Wel dient in alle gevallen het Protocol Toevalsvondst te worden nageleefd.

4.12 Kabels en leidingen

Naast de in het kader van externe veiligheidsaspecten relevante leidingen, kunnen er ook andere leidingen zijn die planologisch relevant zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om drinkwaterleidingen of riool(pers)leidingen. In het voorliggende plangebied liggen geen kabels en leidingen die planologisch relevant zijn.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0297.ZBMBP20220010-VO01
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, kortweg SVBP. Ook is er een toelichting opgesteld. Dat betreft onderhavig document. Hier in wordt het plan toegelicht en vindt de inhoudelijke beoordeling plaats voor de relevante beleids- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5.1.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om door een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij

burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Begripsbepaling

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Groen

De bestemming 'Groen' omvat de openbaar toegankelijke groenvoorzieningen binnen het plangebied.. Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor beplanting, de aanleg van paden, speelvoorzieningen, plaatsing van beeldende kunstwerken en waterberging. Parkeervoorzieningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Water

De waterpartij in het plangebied is bestemd als 'Water'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterberging en waterhuishouding, duikers, groenvoorzieningen en bruggen.

Wonen

Voor de toekomstige woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen in aansluiting op de bestemming 'Wonen' uit de beheersverordening 'Poederrijen en Zaltbommel'. Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen, welke tevens is voorzien van een maximum bouwhoogte.

Waarde – Archeologie 3

Deze gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mogen geen grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² of die dieper dan 30 cm beneden het maaiveld plaatsvinden.

5.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden, zoals regels omtrent erfbouw en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De gemeente voert zelf de regie over de herontwikkeling en bewaakt hiertoe de grondexploitatie. Uit de grondexploitatie blijkt dat sprake is van een financieel haalbare ontwikkeling.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie stedenbouwkundige visie

Voor de totstandkoming van de stedenbouwkundige visie zijn verschillende stappen doorlopen. Een belangrijk onderdeel van het proces is de participatie van omwonenden en andere belanghebbenden. Dit is gebeurd middels een klankbordgroep, bestaande uit 14 personen. Deze vertegenwoordigt de omgeving. Zo zijn er deelnemers uit de omliggende straten en zijn er deelnemers vanuit organisaties en instanties.

Vanaf november 2020 tot juli 2021 zijn er verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Vanwege de situatie rondom COVID-19 hebben alle bijeenkomsten binnen het proces digitaal plaatsgevonden. Tijdens de bijeenkomsten is het proces toegelicht, zijn wensen en ideeën opgehaald en zijn varianten gepresenteerd en besproken. Hieruit is een voorkeursvariant gekomen en vanuit de voorkeursvariant is het concept van de stedenbouwkundige visie ontwikkeld.

6.2.2 Voorbereidingsfase bestemmingsplan

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een voor aankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeentes en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken overlegpartners. Er zijn geen reacties op het plan ontvangen.

Inpraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze tervisielegging zijn inwoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijke of mondelinge inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Deze reacties zijn samengevat in een procesnota, die aan de gemeenteraad is gestuurd. Deze procesnota is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting.

6.2.3 Ontwerpfase bestemmingsplan

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ingediende zienswijzen zijn samengevat in een procesnota, die aan de gemeenteraad is gestuurd. Deze procesnota is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.

6.2.4 Vaststellingsfase bestemmingsplan

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

6.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens

worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (zie hoofdstuk 2) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.